

Informe Anual Sustentable

Vinte 



20
24

Desarrollador
líder de vivienda
en México



**Plataforma
replicable
de inversión
de impacto**

Más de 22 años
creando valor para nuestras
comunidades y nuestros
inversionistas

ÍNDICE

06

06 Carta del Presidente Ejecutivo
08 Carta del Director General de Vinte
10 Carta del Director General de Javer

12

PERFIL CORPORATIVO

12 Acerca de Vinte
18 Historia y reconocimientos
24 Sobre Javer
26 Modelo de negocios
44 Marcas Registradas

48

NUESTRO COMPROMISO VERDE

52 Productos y servicios
56 Vintelligence: innovación en la vivienda
64 Mobiliario Sustentable
66 Emobel
68 Post-Venta

70

PRESENCIA VINTE

72 Cliente Vinte

76

INFORMACIÓN FINANCIERA

84

SUSTENTABILIDAD

88 Análisis de materialidad
92 Grupos de interés
100 Modelo de sustentabilidad
102 Comité de sustentabilidad
108 ODS de la ONU
112 Social
114 Ambiental
118 Cadena de suministros
120 ODS Javer

122

IMPACTO SOCIAL

124 Seguridad
126 Fuerza laboral
142 Esfuerzos filantrópicos

148

IMPACTO ECONÓMICO

150

GOBIERNO CORPORATIVO

160 Estructura Accionaria
162 Código de Ética

167

ESTRATEGIA VINTE PROPTECH

172

BONOS SUSTENTABLES

188

FACTORES DE RIESGO

196

GENERACIÓN DE VALOR

200

POLÍTICAS RELEVANTES A LA SOSTENIBILIDAD

202

SOBRE EL INFORME

204 Índice de Contenidos GRI
210 Indicadores SASB
212 Carta de Verificación
218 Estados Financieros
222 Anexos

Carta del Presidente del Consejo

El 2024 marcó un periodo histórico para Vinte. Concluimos exitosamente la adquisición de Javer, convirtiéndonos en la desarrolladora de vivienda más grande de México y tercer más grande en Latinoamérica. Esta decisión no solo amplió nuestra presencia geográfica, sino que también nos permitió ampliar nuestra participación en el segmento de interés social. Hoy, tenemos más capacidad para ofrecer vivienda sustentable en zonas con alto potencial.

Los fundamentales macroeconómicos que más afectan al sector vivienda se encuentran en niveles sumamente sólidos. México vuelve a ser el país con más exportaciones a Estados Unidos; el Índice de Capitalización de la banca en niveles máximos; las tasas hipotecarias y generación de empleo se han mantenido estables; los Cetes han bajado 350 pb en los últimos 18 meses y la oferta de vivienda en el país se mantiene en mínimos históricos, mientras los créditos hipotecarios continúan en aumento, por lo que el gobierno federal puso sobre la mesa una meta ambiciosa para disminuir el rezago habitacional: construir un millón de viviendas. Si se logra establecer un modelo viable, habrá espacio para que empresas del sector participen activamente, sin alterar sus modelos actuales.



Al cierre del 2024, sumamos más de 100 mil lotes, de los cuales el 84% están ubicados en regiones ligadas a la actividad logística o industrial y el resto en zonas turísticas. Además, contamos con reservas para desarrollar más de 500 mil metros cuadrados en usos industriales, comerciales y mixtos. Esto nos da flexibilidad para seguir generando ingresos recurrentes y empleo directo e indirecto para más de 80 mil personas al año.

Nuestro ecosistema Proptech tuvo un año fuerte. Xante, iVentas, Emobel, Casa Bravo y Yave muestran un potencial interesante. Estas soluciones digitales se alinean bien con el mercado de Javer, sobre todo en temas como renta-para-compra e hipotecas digitales.

También recibimos reconocimientos de Environmental Finance por el bono sustentable VINTE 23X SDG (emitido junto con BID Invest), por el bono VINTE 24X SDG (que contó con el DEG como inversionista ancla), así como por el financiamiento de 8 años del IFC para la adquisición de Javer. En junio de 2025 volvimos a colocar bonos etiquetados, en esta ocasión bonos verdes por 2,500 millones de pesos a 5 y 7 años, una colocación récord para nosotros y reafirma nuestro compromiso con el desarrollo de vivienda sostenible.

Agradezco a nuestros inversionistas, instituciones financieras y colaboradores. Su confianza nos permite seguir adelante con una visión clara: construir comunidades, no solo casas. En 2025, seguiremos enfocados en crecer de forma responsable, maximizando la creación de valor para nuestras partes interesadas.

Sergio Leal Aguirre
Presidente del Consejo

Carta del Director General de Vinte

La integración de Javer ha avanzado ordenadamente, consideramos que los equipos de ambas Compañías son altamente complementarios, lo que nos presenta nuevas y emocionantes oportunidades. Esta unión nos da más fuerza para crecer nuestra operación y magnificar nuestro impacto sostenible.

Cerramos el 2024 con buenos resultados. El EBITDA Proforma creció 7.3% y la utilidad neta Proforma subió 15.8%. También bajamos el apalancamiento a 2.64 veces EBITDA, lo que nos da más margen para seguir invirtiendo. Javer en lo individual mostró resultados sólidos, con bajo apalancamiento y buen desempeño operativo.

La deuda usada para la adquisición fue pactada a largo plazo (a 8 años con el IFC, 5 años con Actinver y 3 años con BBVA), lo que nos permitió enfocarnos en la integración sin presiones financieras.

Las sinergias de las dos Compañías ya están dando frutos. Mejoramos condiciones con proveedores, optimizamos



proyectos, mejoramos el perfil de financiamiento y fortalecimos equipos. Javer mantiene sus proyectos y marca propia, pero ahora al formar parte de la estructura de Vinte, nos permite planear a largo plazo con más cohesión y expectativa de crecimiento para el grupo que antes de la adquisición.

También seguimos creciendo en nuestras filiales PropTech. La venta cruzada potencial con el universo de viviendas de Javer y la digitalización de procesos nos ayudan a ser más eficientes y a ofrecer mejores soluciones a nuestros clientes.

De igual manera estamos muy orgullosos de anunciar que por cuarto año consecutivo renovamos nuestro compromiso con el Pacto Global de la ONU de apoyar los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Muestra de ello, seguimos aumentando los objetivos de Vinte ligados a los ODS a través de nuestras emisiones bursátiles etiquetadas y este año logramos la mayor cantidad de certificaciones *EDGE Advanced* en nuestra historia, certificando con *EDGE Advanced* el 67% del total de la producción Vinte y el 33% restante con certificación *EDGE*.

En 2025 esperamos crecer a doble dígito. Tenemos reservas, proyectos en marcha y equipos listos para ejecutar. Nuestro enfoque se mantendrá en aumentar la oferta de vivienda en las zonas con mayor demanda, generando un patrimonio para las familias y valor para nuestros inversionistas y demás partes interesadas.

Gracias a todos los que forman parte de este proyecto. Lo que logramos este año es resultado del trabajo en equipo y de la confianza que nos han dado.

René Jaime Mungarro,
Director General de Vinte

Carta del Director General de Javier

Este año en cuestión quedará marcado como un capítulo extraordinario en la historia de nuestra Compañía. Tras cinco décadas de trayectoria hemos recorrido un camino que hoy en día refleja la solidez de nuestra evolución y nuestra capacidad para adaptarnos y seguir creciendo en un entorno dinámico y retador. Durante este año formalizamos la venta de la Compañía a una de las empresas con mayor prestigio en la industria de la vivienda en México “Vinte Viviendas Integrales”, dando paso así a una nueva era de crecimiento y colaboración estratégica, que nos permitirá reforzar nuestra posición en el mercado mexicano.



En 2024, logramos la apertura de 14 nuevos desarrollos, nuestras ventas incrementaron 7.8% conforme a su comparativa anual, resultado de la estrategia de orientar nuestra mezcla de productos hacia segmentos de mayor valor. En lo que respecta al EBITDA, ésta registró un monto récord de \$1,749.6 millones de pesos en el año, con un crecimiento de 18.8%. Por su parte, los indicadores de apalancamiento se situaron en niveles mínimos históricos, con una razón de deuda neta a EBITDA de tan solo 0.43 veces.

En materia de sostenibilidad, se lograron también varios objetivos. En el ámbito ambiental, hemos logrado acumular 2,876 viviendas certificadas EDGE de manera final y 14,808 de forma preliminar, alcanzando un número viviendas certificadas muy ambicioso en la industria hasta el momento. Superamos la meta histórica de 125,000 árboles plantados en un periodo de 9 años, gracias a la plantación de 20,727 árboles durante el año, así como la germinación de 2,800 árboles nativos en nuestros viveros.

Adicionalmente, fortalecimos nuestras acciones de circularidad, reciclando más de 9,000 kilogramos de materiales y transformando 249,000 envases en mobiliario urbano sustentable, contribuyendo así a la preservación y equipamiento de espacios verdes en nuestros desarrollos.

En lo social, continuamos impulsando programas de bienestar y desarrollo en nuestras comunidades, desde nuestros 22 centros comunitarios realizamos 2,803 reuniones vecinales y organizamos 889 eventos sociales, beneficiando a más de 27,800 personas en nuestras comunidades. Asimismo, fortalecimos nuestro programa de voluntariado, con 11 jornadas impactando positivamente a más de 1,100 personas y canalizando más de 3.2 millones de pesos en apoyo a diversas causas sociales.

Hoy, de la mano de Vinte, iniciamos una nueva etapa. Visualizamos un 2025 con enormes oportunidades derivadas de la complementariedad de capacidades y sinergias con nuestro accionista mayoritario, el enfoque en innovación, y el propósito compartido de impulsar una vivienda digna, accesible y sustentable en México.

Agradezco profundamente la confianza depositada en esta gran Compañía y los invito a seguir construyendo este nuevo capítulo con nosotros.

René Martínez Martínez
Director General de Javier

GRI 3-3

Perfil Corporativo

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 22 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. Vinte tiene su sede en la Ciudad de México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes y Tamaulipas. Vinte posee una reserva territorial mayor a los cuatro años promedio por plaza, consistente en aproximadamente 1,447 hectáreas al 31 de diciembre de 2024, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 95,445 Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial.

GRI 2-1, 2-23

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



Nuestro Propósito

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

Nuestros Valores



Pasión

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



Pertenencia

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



Innovación

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



Trascendencia

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

Vinte hoy



+61,867 viviendas

escrituradas, principalmente en el centro del país.



33 años de experiencia

en el sector suma nuestro equipo de dirección.



Retorno sobre Capital promedio de 19% por 16 años consecutivos, con bajo apalancamiento (Deuda Neta/ EBITDA en UDM Dic'2024 de 2.64x).



16 años consecutivos

repartiendo dividendos.



Reconocida por **5 premios de Environmental Finance: 2 Impact Awards y 3 Sustainable Debt Awards incluida, en la lista de Top ESG** Rated Regional por Sustainalytics y primera en emitir bonos sustentables/SDG del sector vivienda en Latinoamérica.



9 premios internacionales

y 9 Premios Nacionales de Vivienda, entre otros.



Ingresos Proforma UDM Dic'2024 por **Ps. 14,282 mm** – **TACC '08-'24 de 14.0%**.



EBITDA Proforma Ps. 2,537 mm en UDM Dic'2024 – margen constantemente superior a 16.6% desde 2008.



Adquisición exitosa de **Javer en Dic'2024, desarrolladora de vivienda líder en México** en número de viviendas escrituradas anualmente.



Nuestra Visión Sustentable

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

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

Historia y reconocimiento

2001-2003	2005	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018
<p>Constitución de Vinte e inicio de operaciones.</p> <p>Primera casa entregada en Real del Sol.</p> <p>Designación de Deloitte como auditor externo.</p>	<p>Precursor de la hipoteca digital.</p> <p>Firma de alianzas para poder incluir computadoras y acceso a Internet en viviendas.</p> <p>Real del Sol - Premio Nacional de Vivienda (mejor práctica de vivienda con mención especial en tecnología).</p> <p>Real del Sol - Premio Nacional de Vivienda (mejor práctica de vivienda con mención especial en tecnología).</p>	<p>Visita del Presidente Vicente Fox a Real del Sol.</p> <p>Real del Sol - Premio Nacional de Vivienda (mejor práctica de vivienda con mención especial en tecnología).</p> <p>Estudio sobre el Impacto de Modelo Vinte por parte de las universidades de California y Manchester.</p> <p>Acceso a fondeo para investigación y Desarrollo aplicado a la vivienda.</p> <p>Primera vivienda escriturada en el desarrollo Real del Cid.</p>	<p>Real del Cid - Premio Nacional de Vivienda 2007 con Mención Especial en "Mejor Proyecto Ejecutado".</p> <p>Inversión directa del IFC del 10.6% del capital social.</p> <p>Precursores de la Hipoteca Verde.</p>	<p>Desde 2009 Vinte es considerada como una de las empresas más importantes de México.</p> <p>Real Castell - Premio Nacional de Vivienda 2008 por el Mejor Proyecto Ejecutado.</p> <p>Real Toledo - Premio Especial en la Categoría Desarrollo Habitacional Sustentable.</p>	<p>Real Ibiza - Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable.</p> <p>Premio Ernst & Young por Mejor Construcción de Vivienda</p> <p>Reconocimiento del Gobierno de Canadá al liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.</p> <p>Visita del Presidente Felipe Calderón a Real Ibiza.</p>	<p>Primera emisión de Certificados Bursátiles por Ps.100 mills.</p> <p>Trofeo Internacional de la Construcción - New Millennium Award "2011".</p> <p>Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011.</p> <p>Primera vivienda Escriturada en el Desarrollo Real Solare en Querétaro.</p>	<p>G20 Challenge on Inclusive Business Innovation.</p> <p>Nominación Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards.</p> <p>Primera Certificación Edge (Excellence in Design for Greater Efficiencies).</p> <p>Inclusive Business Leaders Awards, Tokyo Japón 2012.</p> <p>Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa.</p>	<p>Premio Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Quintana Roo.</p> <p>Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable.</p> <p>Real Verona - Premio Nacional de Vivienda por Vivienda de Interés Social.</p> <p>Joint Venture con OHL Desarrollos en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba en Playa del Carmen, Quintana Roo.</p>	<p>IPO de Vinte en la BMV (Colocación global por Ps.1,220 mills.).</p> <p>Emisión de deuda en la BMV con vencimiento en 5 y 10 años, a tasa variable (TIIE + 230 bps) y tasa fija (9.70%).</p> <p>Emisión del primer bono sustentable del sector vivienda en América Latina, por un monto de Ps.800 mills., con vencimiento en 7 años y a una tasa fija de 9.83%.</p>	<p>Presentación de modelo de vivienda sustentable "Casa Híbrida, Cero Gas".</p> <p>Emisión del primer bono sustentable del sector vivienda en América Latina, por un monto de Ps.800 mills., con vencimiento en 7 años y a una tasa fija de 9.83%.</p>		

Historia y reconocimiento

2019	2020	2021	2022	2023	2024
<p>Segunda y tercera emisiones de un bono sustentable por un total de Ps.700 mills. con vencimiento en 3.7 y 7 años a tasas (TIIE 28 + 228pbs) y fija en 10% respectivamente.</p> <p>Suscripción de acciones y entrada de PROPARCO como nuevo accionista con 6.9% de acciones de la compañía.</p> <p>Obtención de reconocimiento Change the World por la revista Fortune.</p> <p>Compra de 25% adicional d Jardines de Ciudad Mayakoba.</p>	<p>Danish Sustainable 2020 Development Goals Investment Fund suscribe el equivalente de US\$20 millones de dólares en acciones ordinarias de Vinte.</p> <p>Vinte coloca su décimo bono a largo plazo en la BMV ligado a los ODS por \$400 millones de pesos, el primero de su tipo en Latinoamérica.</p>	<p>Vinte obtuvo el Premio 2021 Nacional de Vivienda, en su edición 2019-2020 en la categoría "Desarrollo Habitacional Sustentable" (Excellence for Design for Greater Efficiencies) 6,018 Edge Homes.</p>	<p>Regional Top Rated 2023 de Sustainalytics, dentro del top 9% en ESG a nivel mundial.</p> <p>Dos Impact Awards por Environmental Finance en las categorías Agua y Bienes Raíces.</p> <p>10,003 viviendas EDGE acumuladas y reconocimiento como EDGE Champions por el IFC.</p> <p>898 de estas viviendas son EDGE Advanced.</p>	<p>13k viviendas EDGE acumuladas y reconocimiento como EDGE Champions por el IFC.</p> <p>Vinte coloca segundo bono sustentable ligado a los ODS, por \$1,500 millones de pesos, con el BID Invest invirtiendo \$750 millones como ancla.</p> <p>El bono VINTE 23X SDG ganó el premio al Bono de Proyecto Social del Año de Environmental Finance por combinar objetivos sociales y ambientales en un bono social innovador.</p> <p>Xante, ganó el primer lugar en la categoría de Proptech del Año, en los GRI Club Awards México 2023 y Real Solare en 2do lugar en categoría Residencial.</p>	<p>Adquisición del 99.95% de Javer, el total de capital valuado en 4,290 mdp.</p> <p>Suscripción de capital por 1,911 mdp y obtención de deuda por 2,450 mdp para la adquisición por parte de inversionistas institucionales actuales y nuevos de Vinte.</p> <p>Bono Sustentable VINTE 24X SDG a 7 años por 500 mdp con DEG como inversionista ancla. El bono ganó el premio de Bono Corporativo Sustentable del Año de Environmental Finance.</p> <p>La deuda de adquisición del IFC ganó el premio Préstamo Corporativo de América del Año vinculado a la Sustentabilidad de Environmental Finance por ser una manera innovadora de financiar una adquisición con gran impacto social y contemplando criterios de sostenibilidad.</p>

Hechos Sobresalientes 2024

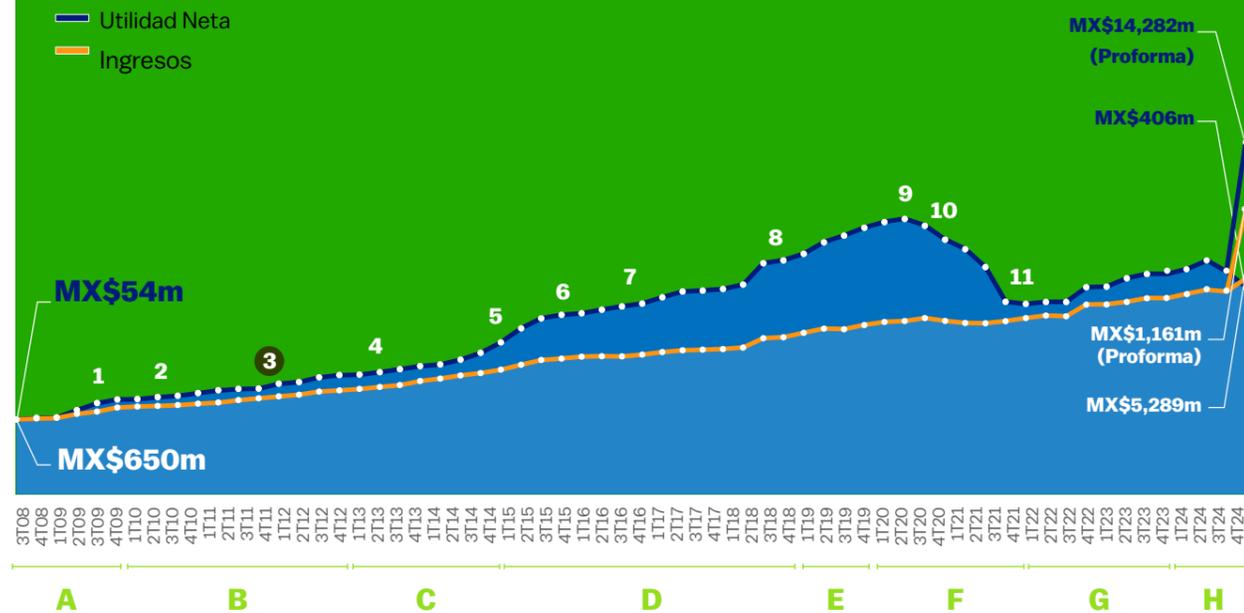
- 02/01/24** Vinte renueva el Contrato de Formador de Mercado con Casa de Bolsa Santander
- 20/05/24** Vinte celebra acuerdo para realizar una OPA por hasta el 100% de las acciones de Javer
- 30/09/24** Vinte dispone dos créditos por 900mdp en preparación a la OPA de Javer
- 12/07/24** Vinte informa sobre la aprobación de su Asamblea de Accionistas para realizar una OPA por hasta el 100% de las acciones de Javer
- 21/10/24** Vinte anuncia avance en proceso de suscripción de acciones por unos 1,850 millones de pesos y nuevo financiamiento del IFC, del Banco Mundial, por 1,150 millones de pesos, para adquisición
- 28/10/24** Vinte anuncia obtención de aprobación favorable de la Comisión Federal de Competencia Económica para la oferta pública de adquisición de hasta el 100% de Servicios Corporativos Javer
- 16/12/24** Vinte adquiere el 99.92% de las acciones de Javer como resultado de la Oferta de Adquisición lanzada el pasado 13 de noviembre
- 14/11/24** Vinte coloca bono sustentable por 500 millones de pesos en BIVA, con vencimiento en el 2031

Ingresos y Utilidad Neta

(Crecimiento Acumulado, 2008 base 100, 2024)

Crecimiento histórico de Ingresos y Utilidad Neta

(Crecimiento acumulado, índice base 100 al 3T'08, datos últimos 12 meses para 4T'24)



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

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

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

Fuente: Datos de la Compañía y Bloomberg.

A

2008-2009

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

B

2010-2012

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

C

2013-2014

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

D

2015-2018

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

E

2019

- Sin crecimiento económico en México

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

F

2020-2021

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

G

2022-2023

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

H

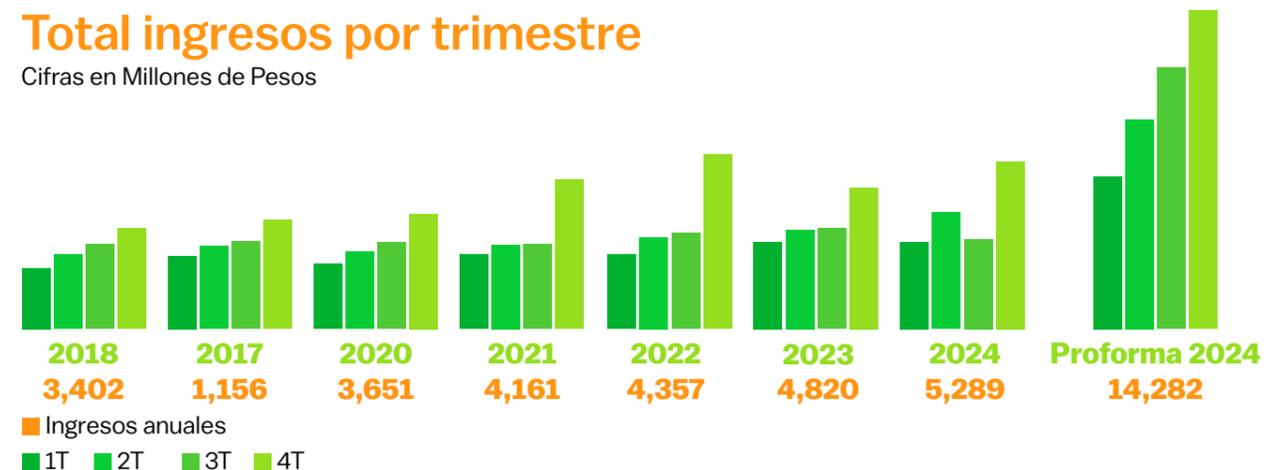
2024

- Fundamentales del sector sólidos ante posible entorno económico de bajo dinamismo
- Consolidación como grupo desarrollador líder en México en número de viviendas y sustentabilidad tras la adquisición exitosa de Javer.
- Suscripción de acciones por 1,911mdp y obtención de deuda de adquisición de largo plazo por 2,450mdp.
- Emisión de deuda a tasa fija a 7 años en BIVA.
- Gobierno federal con interés de disminuir el rezago habitacional en México.

En línea con el comportamiento de los ingresos, los cuales han presentado una TACC igual a 14.0% desde el cuarto trimestre de 2008 hasta el cuarto trimestre de 2024, el EBITDA ha presentado una TACC de 13.9% y la utilidad neta una TACC de 13.4% en el mismo periodo.

Total ingresos por trimestre

Cifras en Millones de Pesos



Sobre Javer, adquirida en diciembre 2024

Servicios Corporativos Javer, S. A. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía o **JAVER**), es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso 34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es uno de los desarrolladores de viviendas líderes con base en el número de unidades vendidas a través del INFONAVIT. La compañía es subsidiaria de Vinte Viviendas Integrales S.A.B de C.V. (Compañía tenedora). Las subsidiarias de Javer y sus principales actividades, de las cuales se tiene posesión al 100% y a la fecha del presente reporte son:

Comercialización de bienes inmuebles:

Casas Javer, S. A. de C. V.

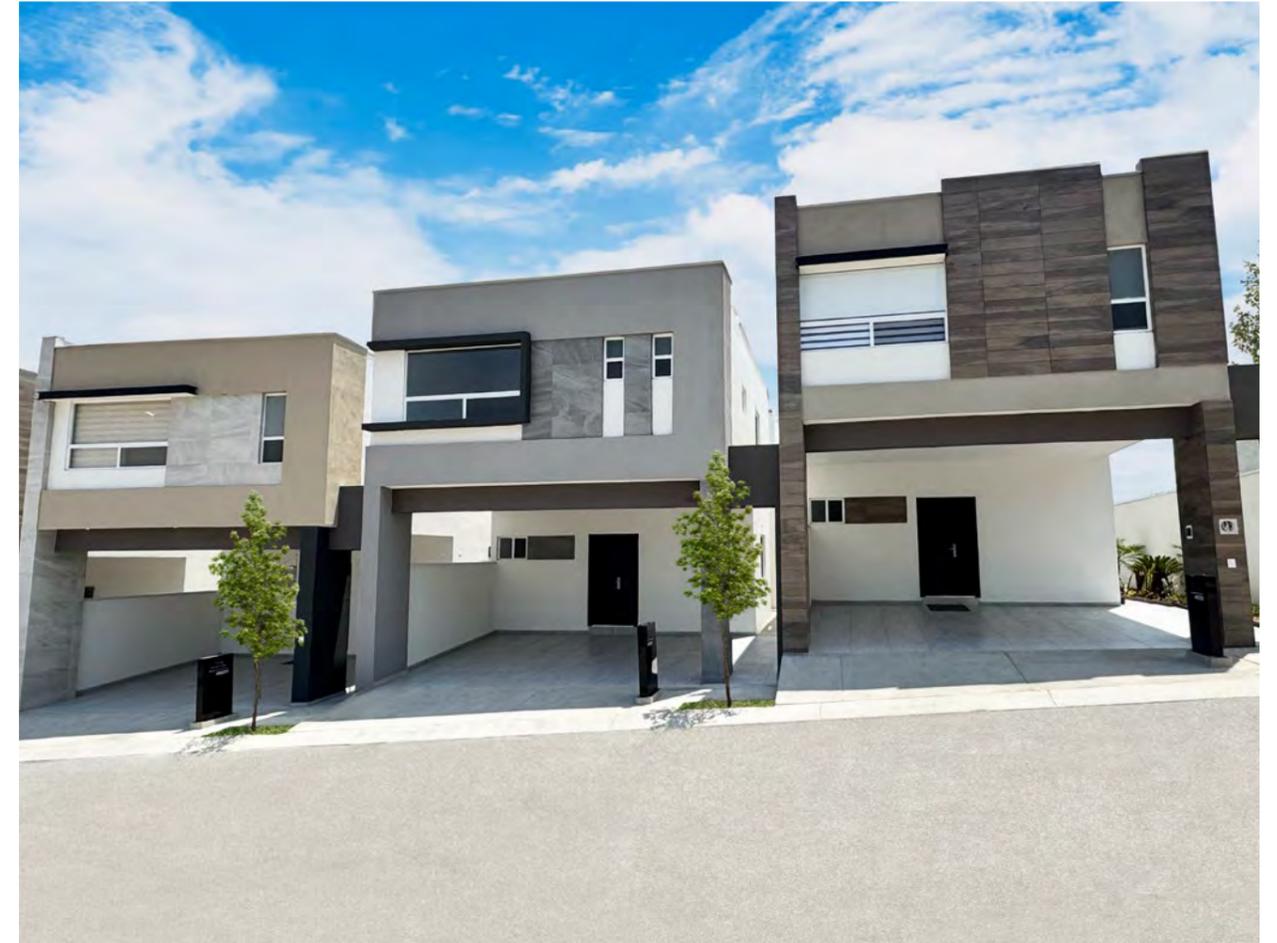
Casas Javer de México, S. A. de C. V.

Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.

Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios financieros:

Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.



Javer se especializa en el desarrollo de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Casas Javer, S.A. de C.V. (“Casas Javer”), una de las principales subsidiarias de la Emisora, inició operaciones en 1973 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, donde se encuentran ubicadas sus oficinas corporativas. Javer cuenta con presencia en siete estados de la República Mexicana: Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas.

Al 31 de diciembre de 2024, Javer contaba con una participación de mercado de 6.9% en el sistema de créditos INFONAVIT para vivienda nueva. Asimismo, obtuvo una participación de mercado de 30.5% en Aguascalientes, 19.1% en Estado de México, 14.9% en Jalisco, 11.9% en Nuevo León, 9.5% en Quintana Roo, 5.0% en Tamaulipas, 7.8% en Querétaro y 1.2% en Puebla.

El INFONAVIT distribuyó aproximadamente el 51.9% de los créditos para vivienda nueva durante 2024 en los estados donde Javer tiene presencia, de acuerdo con el reporte de formalización de créditos del INFONAVIT publicado en el portal Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y el número de unidades de la Compañía escrituradas a través de un crédito del instituto.

Modelo de Negocios

Características

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

El concepto de Comunidades Integrales se basa en 6 ejes:

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



Ubicación

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



Diseño Integral

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

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





Diseño Sostenible

A nivel urbano, Vinte se ha enfocado en estudiar los lugares de emplazamiento con parámetros sostenibles para luego proponer diseños urbanos seguros, que apoyen la restauración mental, actividad física y conexión social. Se busca un lugar que promueva comercios locales, cercanía de servicios, ciclo vías y un acceso al sistema vial seguro. Esto sin impactar el ahorro en los recursos hídricos y energéticos, donde algunos de sus conjuntos habitacionales tienen plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidades de hasta 23 litros por segundo y pozos de infiltración de aguas lluvia en 20 hectáreas instaladas en 2024. Para el recurso energético se analiza la reducción de contaminación luminosa (análisis lumínicos) y visual (instalaciones urbanas subterráneas), la eficiencia energética del equipamiento y algunas renovables in situ.

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

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



Seguridad

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



Equipamiento y Amenidades

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

100% de las 266 viviendas en desarrollo a la fecha cumplen con la certificación EDGE Advanced.



Vida en Comunidad

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

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

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

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



+61 MIL FAMILIAS
HABITAN EN UNA
COMUNIDAD VINTE

+312 MIL FAMILIAS
HABITAN EN UNA
COMUNIDAD JAVER

Estructura Organizacional de Comunidades Vinte



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



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

Ejemplo de Plusvalía VINTE

Valor original 2005:

Ps. 339,503



Desarrollo Real del Sol,
Tecámac, Edo. Méx.

Precio de Vivienda
TACC: 9.7%

Valor Actual en Mdo. Secundario

Ps. 1,679,058

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

Valor original 2005:

Ps. 288,578

Desarrollo competidor
en Tecámac, Edo. Méx.

Precio de Vivienda
TACC: -2.4%

Valor Actual en Mdo. Secundario

Ps. 181,890

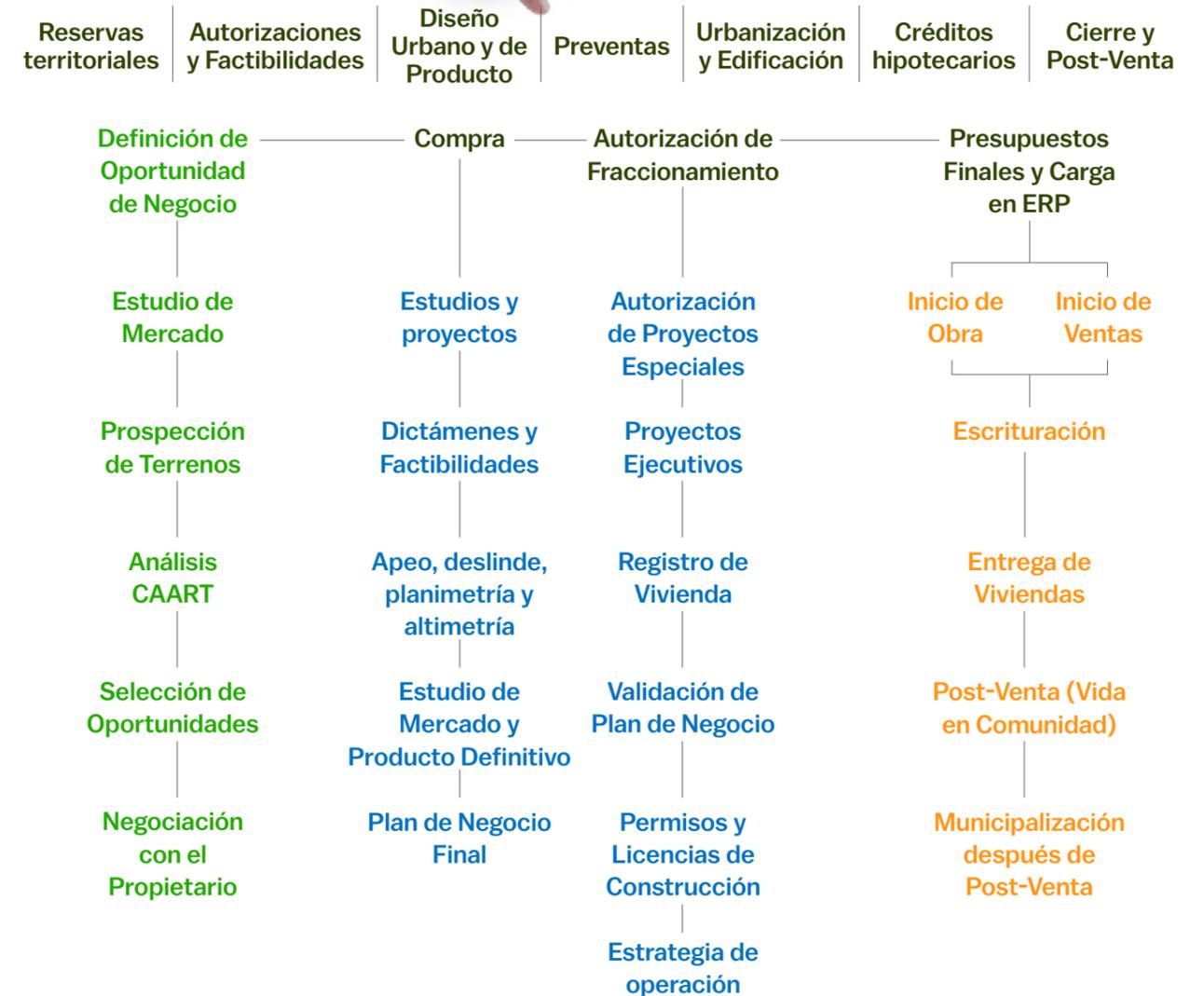
Deterioro en el valor de viviendas limita posibilidad de incrementos en rentabilidad y apetito de hipotecarios.

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



GRI 2-6

Modelo de Desarrollo de Vivienda



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



2002-2007

- 5 miembros fundadores
- Auditor desde 2003

Deloitte.

- Financiamiento a corto plazo de Sofoles

2008-2010

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

IFC

- Línea de Crédito a 5 años

Banamex

2013-2015

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

SIF **nacional financiera**

- Inversión de capital por 5%

CII
Corporación Interamericana de Inversiones

- Emisión de deuda 5 años

Grupo BMV

- 10 miembros del consejo

2011-2012

- Línea de crédito de 3 y 6 años

KFW **Santander** **CII**
Corporación Interamericana de Inversiones

- Emisión de deuda a 3 años con garantías parciales de

IFC **IDB**
Inter-American Development Bank

2016-2018

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

CII **IFC** **banregio**
Corporación Interamericana de Inversiones

- OPI Local + Reg-S

Actinver **citi** **UBS**

2019-2021

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

2022-2023

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

BID | Invest

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

ESG REGIONAL TOP RATED

SUSTAINALYTICS

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

IMPACT Awards 2022 Winner
Impact project/ investment of the year: Water

IMPACT Awards 2022 Winner
Impact project/ investment of the year: Real Estate

2024

- Adquisición del 99.95% de Javer, el total de capital valuado en 4,290 mdp.
- Suscripción de capital por 1,911 mdp y obtención de deuda por 2,450 mdp para la adquisición por parte de

- inversionistas institucionales actuales y nuevos de Vinte.
- Bono Sustentable & SDG a 7 años 500 mdp con DEG como inversionista ancla.

- Reconocimiento al bono VINTE 23X SDG por **Environmental Finance** como **Bono de Proyecto Social del Año** y por **Latin Finance** como **Financiamiento de Estructura Social del Año**.



Crecimiento Consistente y Rentable

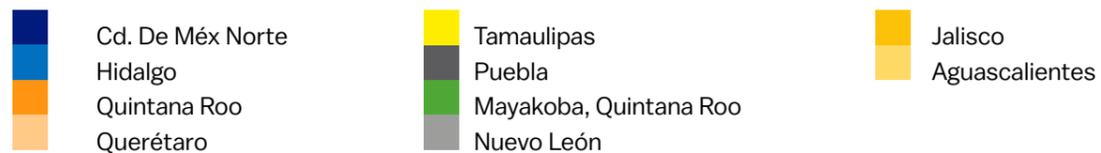
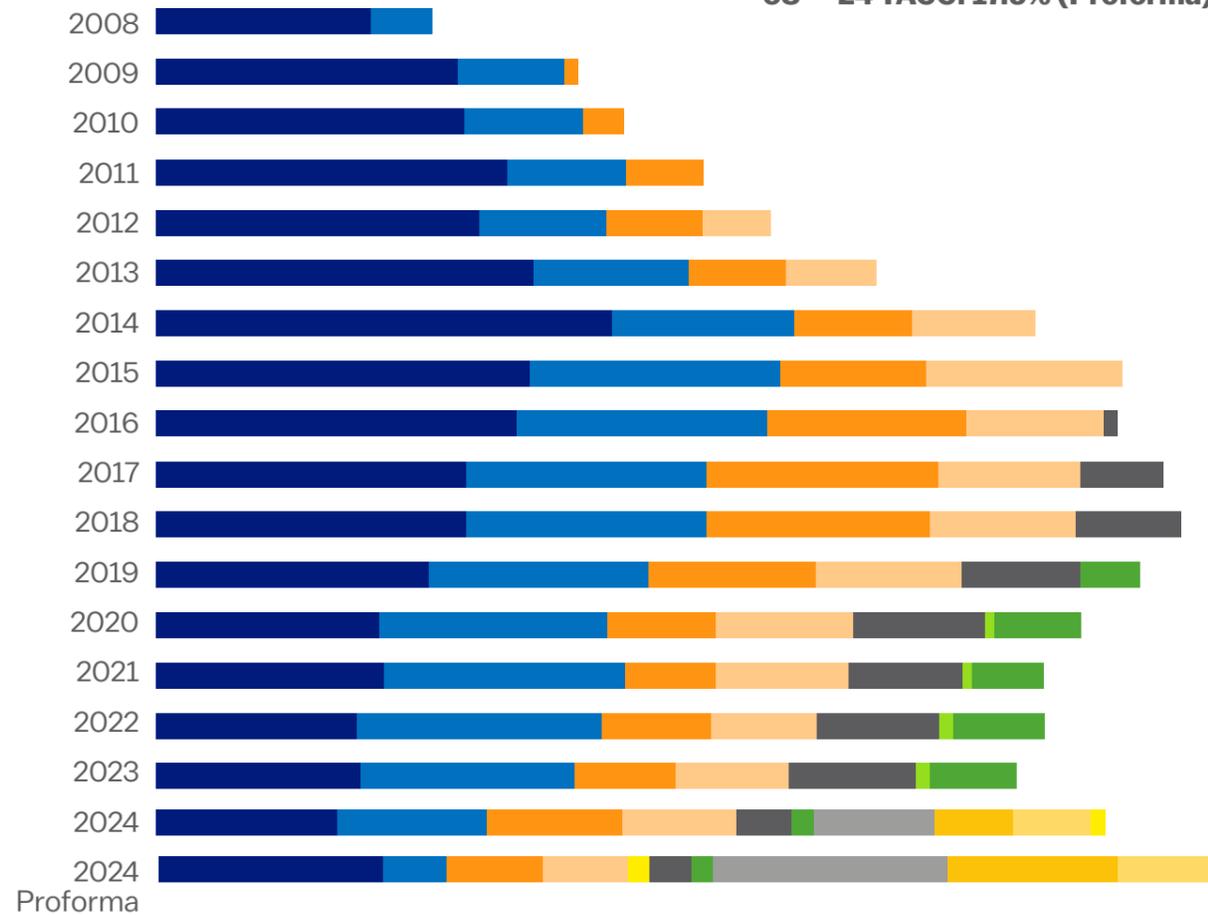
Nuestro modelo de negocio nos ha permitido superar a nuestros competidores tanto en crecimiento como en márgenes.

Crecimiento Sostenible en Años Recientes...

Viviendas Escrituradas ('000s)

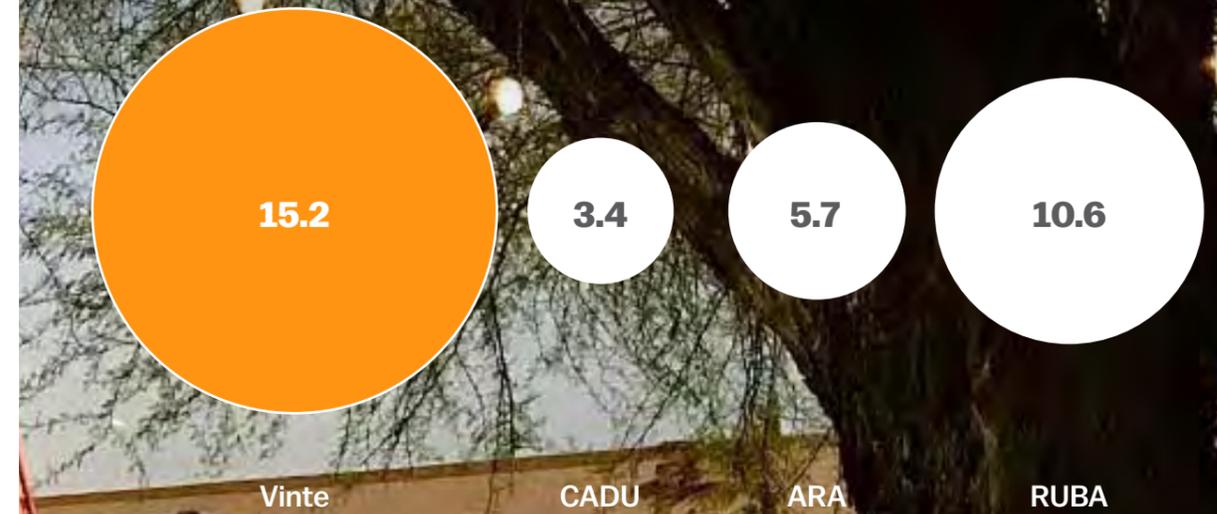
'08 – '24 TACC: 8.0%

'08 – '24 TACC: 17.5% (Proforma)



...con los mejores Márgenes Financieros en el Sector

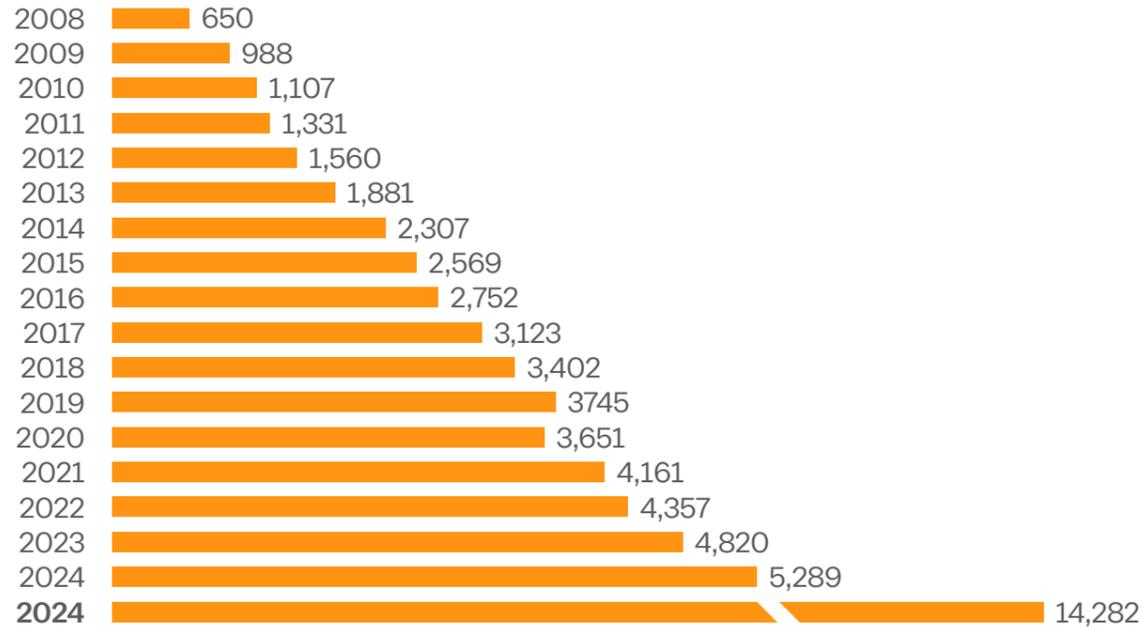
Volumen de Viviendas Escrituradas ('000s, 2024)



Ingresos (Ps. mm)

'08 – '24 TACC: 14.0%

'08 – '24 TACC: 21.3% (Proforma)



Proforma

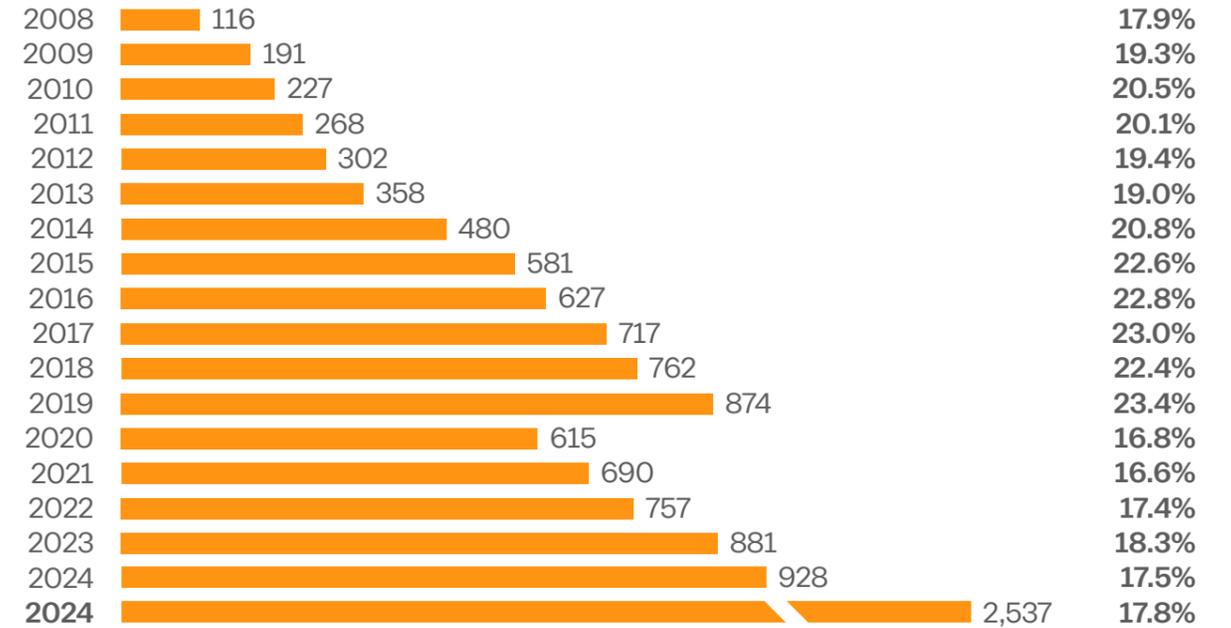
Ingresos (Ps. millones, 2024)



EBITDA & Margen EBITDA (Ps. mm, %)

'08 – '24 TACC: 13.9%

'08 – '24 TACC: 21.2% (Proforma)

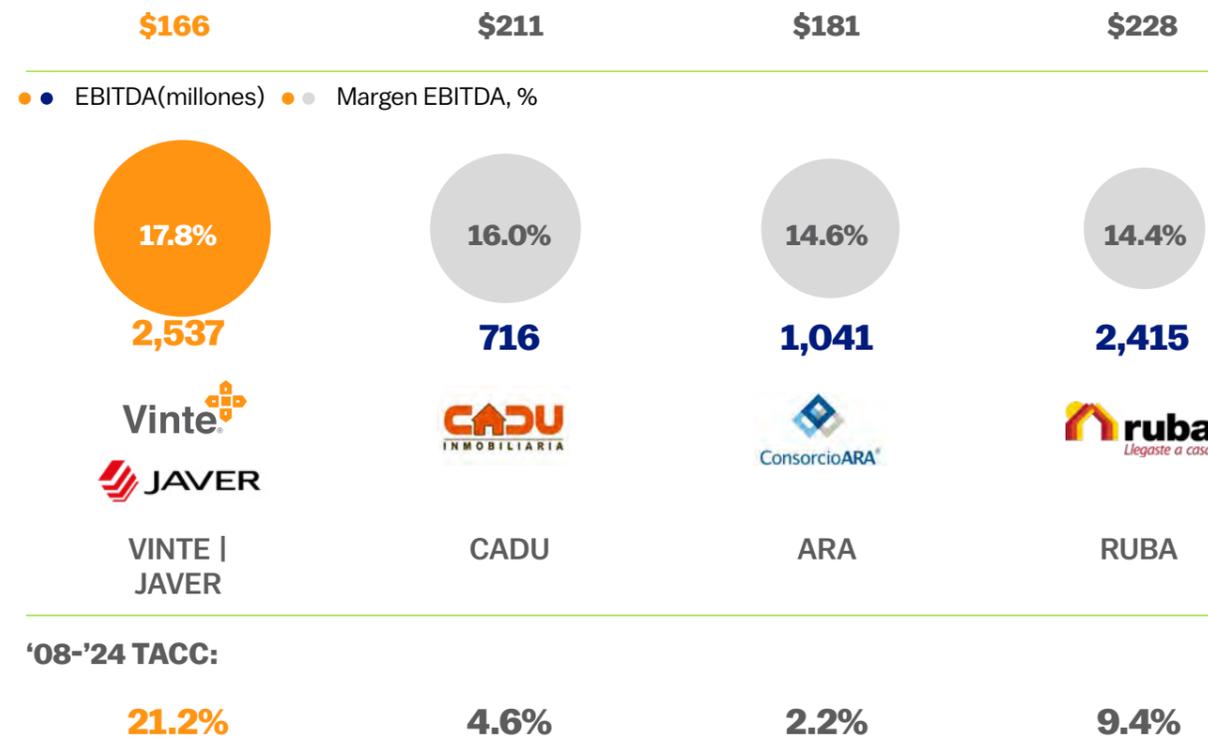


Proforma

EBITDA & Margen EBITDA

(Ps. millones, %, 2024)

EBITDA / Vivienda escriturada (Ps. '000s). 2024



Marcas Registradas Vinte

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

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

*Adicionalmente, se registran como marcas los nombres de los desarrollos

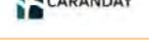
CONCEPTO	DISEÑO	CLASES	TIPO
G7 HABITAT (y diseño)		35	
Emobel (y diseño)	N/A	37, 38, 42	Nominativa
Vinte una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37	
Inmobiliaria Vinte Una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37	
Queralt	N/A	36, 37	
Residencial Carrara	N/A	36, 37	
Residencial Montalto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

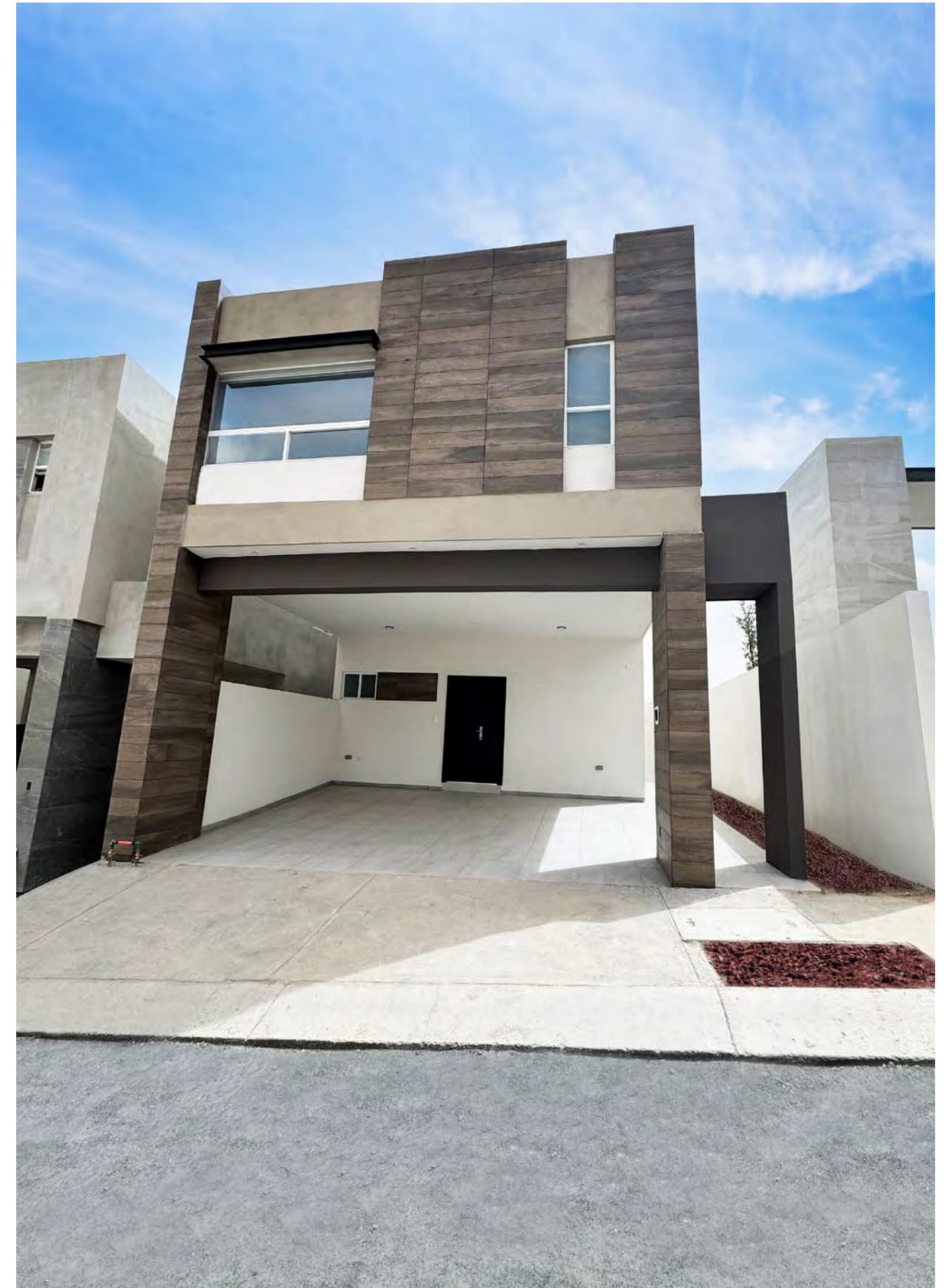
Marcas registradas Javer

Nuestras marcas están clasificadas en dos clases de Niza, la cual es la Clasificación Internacional de Productos y Servicios:

36: Servicios prestados en el marco de operaciones financieras y monetarias. Incluye también contratos de seguros. En específico engloba negocios inmobiliarios y los de operaciones financieras.

37: Servicios prestados por empresarios o subcontratistas para la construcción o fabricación de edificios permanentes. Incluye también los que son de personas u organizaciones que se encargan de reestablecer el estado original de los objetos. Además engloba los servicios anexos a los de construcción, como inspección de proyectos de construcción.

CONCEPTO	DISEÑO	CLASES	TIPO
Javer	 JAVER	36, 37	Mixta, Mixta
Cumbre del Norte	 CUMBRE DEL NORTE	36	Nominativa
Valle de Santa Elena	 Valle de Santa Elena	36, 37	Mixta, Mixta
Jardines de Magnolias	 Jardines de magnolias	36	Mixta
Paseo Kusamil	 PASEO Kusamil	36, 37	Mixta, Mixta
Las Pirámides	 LAS PIRÁMIDES	36, 37	Mixta, Mixta
Cima Serena III	 CIMA SERENA	36, 37	Mixta, Mixta
Valle de Tejada II	 Valle de Tejada	36	Mixta
Fioré Residencial	 FIORÉ RESIDENCIAL	36	Mixta
Privada Belporto	 PRIVADA BELPORTO	36	Mixta
Zekkei	 ZEKKEI	36	Mixta
Caranday	 CARANDAY	36	Mixta

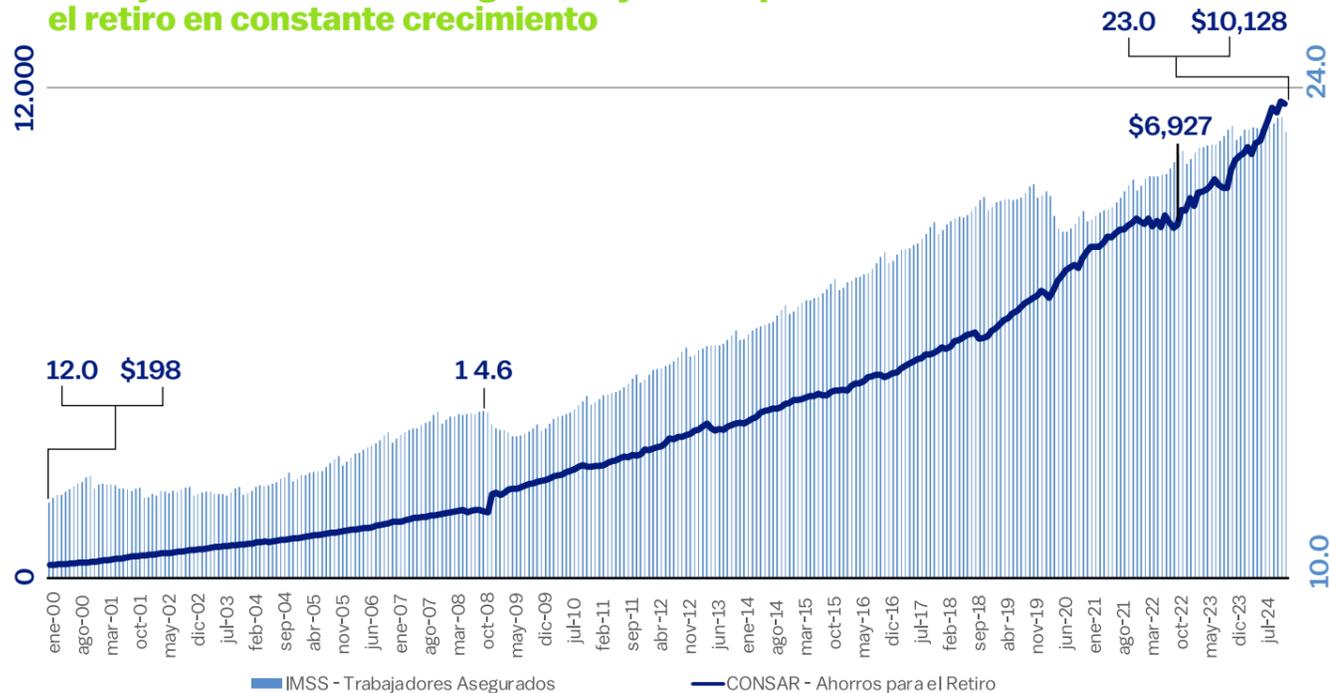


Fundamentales del Sector Vivienda

El sector vivienda en México cuenta con sólidos fundamentos.

- Nueva política pública buscar abatir el rezago habitacional y la creciente demanda de vivienda para la población mexicana.
 - Reducciones importantes en la tasa de interés de referencia de Banxico en 2024 y 2025 (200bps a la fecha y otros 100bps esperados).
 - Aumento de salario mínimo de 135% en los últimos 6 años.
 - Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.
 - Pirámide poblacional joven y generación de 1.6 millones de nuevos empleos formales en los últimos 2 años (aún y con un PIB de bajo crecimiento).
 - Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
 - Origenación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 11.3% anual en los últimos 5 años.
 - Producción de vivienda en México continúa rompiendo récords mínimos históricos.
- 
- Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación desde el 2015.
 - Mayor crecimiento en zonas centro y norte, así como turística que en el resto del país.

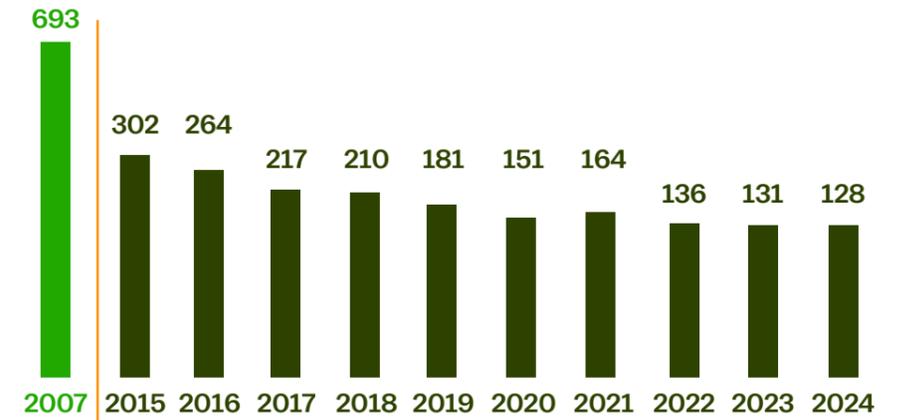
Trabajadores formales asegurados y ahorro para el retiro en constante crecimiento



Producción Anual de Vivienda ('000s Unidades)

Principales determinantes:

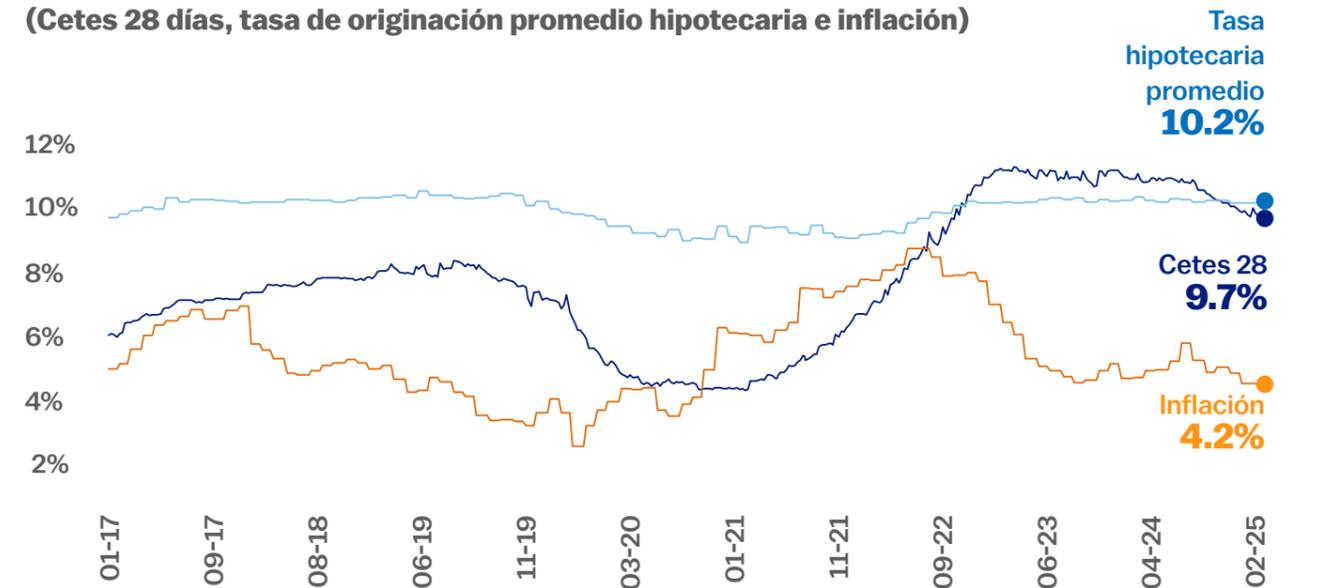
- Disponibilidad limitada de capital (contracción de crédito y capital en el sector en los últimos 10 años).
- Incertidumbre de inversión de largo plazo.
- Complejidad en la obtención de permisos.
- Escasez de agua.



Nota: unidades del 2015 representan los registros de vivienda de ese periodo. Del 2015 al 2024 la información es equivalente a la producción de vivienda formal según el Registro Único de Vivienda ("RUV").

Tasas de referencia

(Cetes 28 días, tasa de originación promedio hipotecaria e inflación)



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

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

GRI 304-2

Nuestro Compromiso Verde

Se realiza un Estudio de Impacto Ambiental antes de empezar la obra en todos nuestros desarrollos.

Dentro de ello se estudia su ordenamiento, las implicaciones ambientales que generará, la regulación ambiental aplicable, así como las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizarán durante las diferentes etapas del proyecto.





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

Adicionalmente, en línea con su modelo de bienestar compartido, Vinte construye Viviendas certificadas por IFC EDGE 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.

27 COMUNIDADES
DE VINTE
54 COMUNIDADES
DE JAVER
EN 11 ESTADOS
DE LA REPÚBLICA.



Productos y Servicios

Al cierre del ejercicio 2024, 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:

Para la entrega de las viviendas, todas deben de estar certificadas por un inspector independiente bajo la NMX 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 (20,273 viviendas entre 2019 y 2024 ya terminadas

obtuvieron esta certificación incluyendo 4,321 viviendas en EDGE Advanced) y/o Certificaciones de Infonavit y FOVISSSTE (en caso de usar crédito por alguna de estas dos instituciones).

México Necesita Viviendas de Mayor Calidad, Accesibles y Sustentables.

Gestión de Calidad



1. La promoción de la vida en comunidad.



2. La incorporación de tecnología para la vivienda.



3. Edificaciones con diseños urbanos e integrales.

A la fecha, los proyectos en escrituración Vinte son:



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



En 2024 Vinte invirtió aproximadamente Ps. 3,600 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.

Vinte impulsa la adopción gradual de buenas prácticas en gestión de calidad, seguridad en la construcción y cuidado ambiental, como parte de su compromiso con la mejora continua, la innovación y el trabajo colaborativo.

Estas acciones se desarrollan dentro del marco del **Modelo de Producción Vinte**, que coloca la producción como eje central, rodeada por tres pilares estratégicos: calidad, seguridad y sustentabilidad.

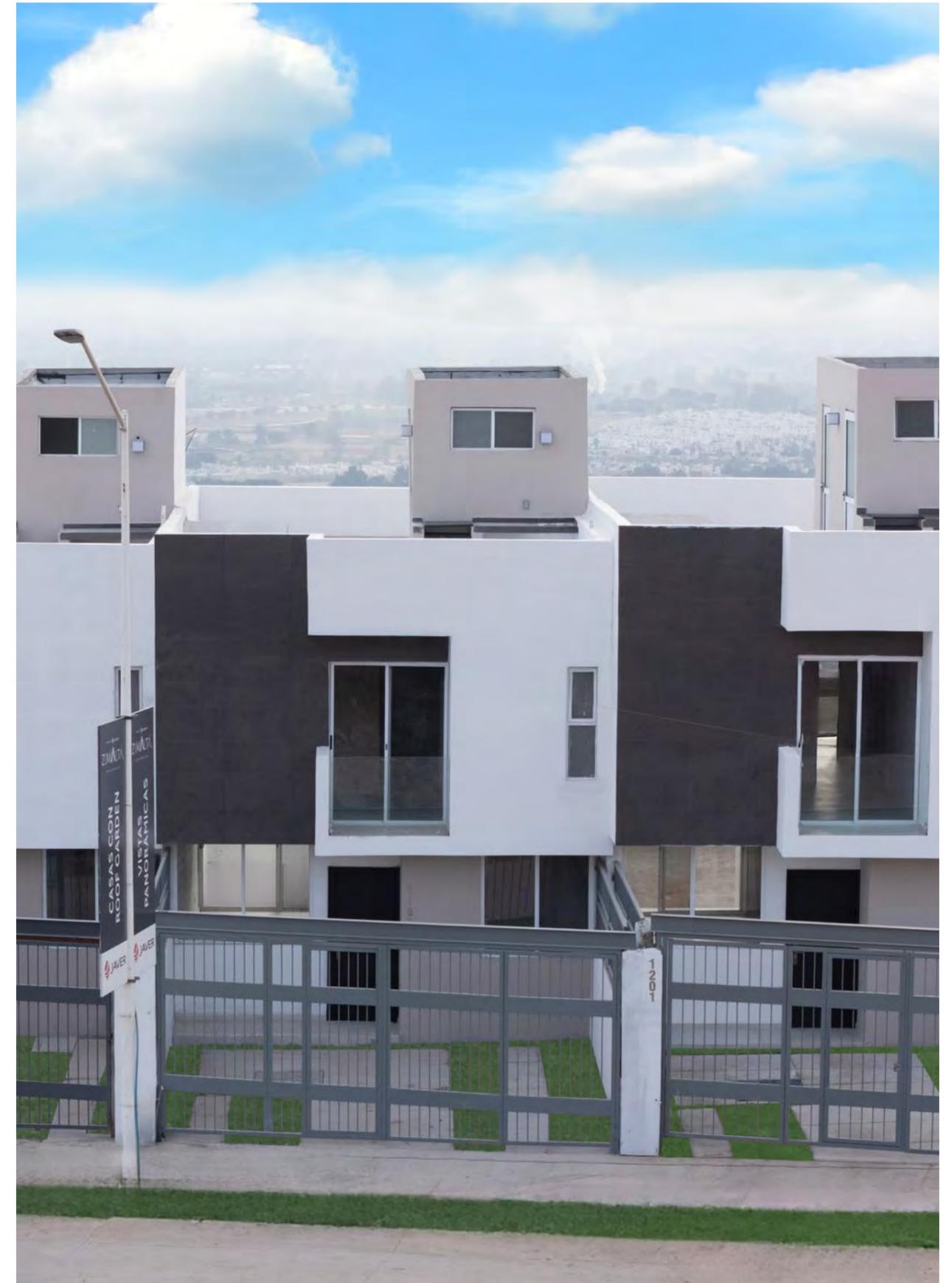
En la Unidad de Negocio Tecámac se desarrolla un plan piloto orientado a la adopción de buenas prácticas en gestión de calidad, aplicado a

procesos de edificación con block hueco. Este esfuerzo ha permitido, entre otros avances:

- Fortalecer la planeación operativa mediante objetivos claros, indicadores definidos y una cultura de análisis de datos.
- Mejorar la claridad de los procesos a través de metodologías colaborativas con los equipos de control interno y dueños de proceso.
- Promover una cultura de prevención en seguridad, reforzando prácticas orientadas al bienestar de los trabajadores, la anticipación de riesgos y la protección en obra.
- Impulsar el cuidado ambiental mediante la identificación de impactos, definición de controles operativos y acciones que promueven el respeto por el entorno.

Este enfoque integral permite consolidar una operación más eficiente, segura y responsable, con miras a replicar estas prácticas en otras unidades de negocio.

Durante 2024, los proyectos en escrituración Javer son:



Vintelligence: Innovación en la Vivienda



14 años
de Vintelligence
único en el
sector vivienda

Desde su fundación, la Compañía ha basado su estrategia en la inclusión tecnológica y el desarrollo sustentable, misma que se ha ido reforzando mediante el esfuerzo constante de Vintelligence, equipo de investigación, desarrollo e innovación constituido hace más de 14 años (el único del sector vivienda).

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

Desarrollos Propios

Look: equipo de telemetría para medición en tiempo real de servicios residenciales (Agua, Electricidad, Gas) para la concientización y modificación de patrones de consumo en pro del medio ambiente y la economía de nuestros clientes. Este dispositivo se encuentra ya descontinuado y se instalaron 4,340 unidades de 2011 a 2024. Actualmente se están explorando mejoras a este dispositivo, para permitir un mejor análisis del consumo habitacional y apoyar en la mejora continua de nuestras viviendas.

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

1. Innovación Tecnológica y Sustentabilidad

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

2. Investigación, desarrollo y mejora continua

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

GRI 2-6, 303-1

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

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

*Vinte detuvo temporalmente la producción de Ecofix y Vinteja para concentrarse en la línea principal de negocio y poder transferir las tecnologías.

Detalle de instalaciones de Look, Ecofix y Vinteja:

GRI 2-6

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

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

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

Programas de Vivienda Sustentable y Certificaciones

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

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

- Participamos en 2012 en el plan piloto en México certificando 16 viviendas en Querétaro (primeras viviendas certificadas a nivel global).
- En 2015 certificamos otras 60 viviendas EDGE en el Estado de México.
- En 2020 concluimos un proyecto de certificación de 3,916 viviendas.
- En 2024 certificamos 6,646 viviendas EDGE, 3,770 en desarrollos Vinte y 2,876 en desarrollos Javer, acumulando 20,273 viviendas certificadas a la fecha. 4,321 de estas viviendas están certificadas con EDGE Advanced.
- Vinte mantenía un compromiso para acumular más de 25 mil viviendas EDGE para el 2030, considerado dentro del Zero Carbon Pledge presentado por el IFC en la COP 26. En el 2024 el compromiso se actualizó a 25 mil vivienda EDGE para 2025 y potencialmente alcanzar más de 39 mil viviendas EDGE para 2030.
- 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.
- Desde 2022 el 100% de la producción Vinte cuenta con certificación EDGE.



Resumen de resultados de certificaciones EDGE:



1,240,006 m³/año

Ahorros de agua totales (promedio por vivienda 37.5%)



21,310 MWh/año

Ahorro de energía (promedio por vivienda 31.6%)



22,754 toneladas de CO₂

Ahorros anuales en 2024

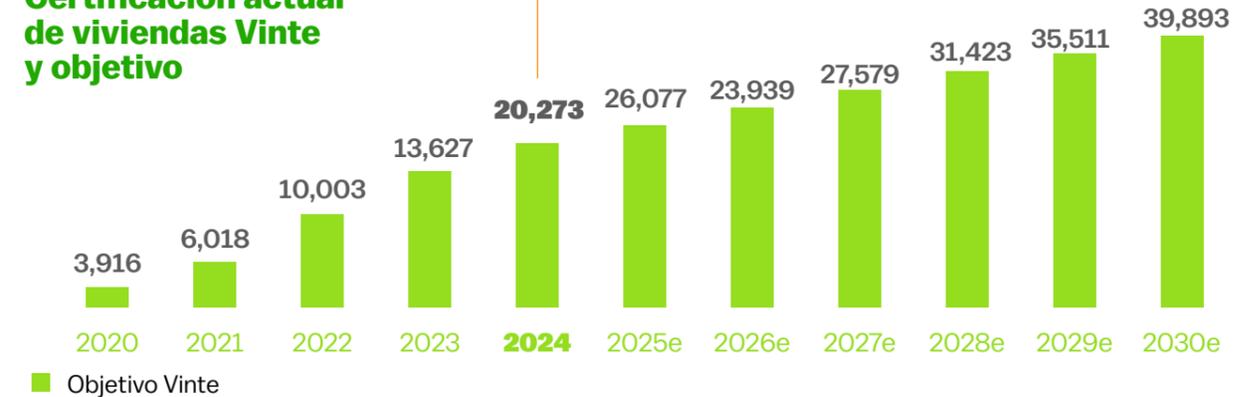
EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) es una certificación verde que se enfoca en lograr construcciones más eficientes en recursos. Es una innovación del IFC que empodera a los mercados emergentes a crecer la escala de propiedades eficientes en una forma rápida, fácil y asequible.

Vinte - Viviendas Certificadas EDGE

Impacto actual



Certificación actual de viviendas Vinte y objetivo



Objetivos 2030

Escenario EDGE objetivo Vinte

Viviendas certificadas EDGE	38,442
Ahorro anual en agua en M ³	12,333,744
Ahorro Equivalente en Pipas de Agua	1.2 MM
Tons de Ahorro en Emisiones de CO ₂	152,754
Ahorro Equivalente en Árboles	7.0 MM

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 57% con ahorros económicos de hasta \$700m.n. Estas viviendas obtuvieron Certificación EDGE Advanced la cual exige una reducción en el uso de energía del 40% como mínimo y nosotros logramos una reducción del 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.

57%
de ahorro en energía
logrado en nuestro primer
proyecto de vivienda
híbrida en 2019.



Impacto en familias del segmento interés social

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

Investigación, Desarrollo y Mejora Continua

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

Innovación Tecnológica y Sustentabilidad

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

Mobiliario urbano sustentable Javer

Mediante el programa de mobiliario urbano sustentable, se han alcanzado importantes avances en sostenibilidad e infraestructura en todos los desarrollos, gracias a ello, hemos logrado:

- **Cobertura:** Presencia en 8 estados, impulsando el desarrollo urbano sostenible.
- **Infraestructura:** Instalación de 2,876 piezas de mobiliario urbano en beneficio de diversos proyectos.
- **Reciclaje:** Reutilización de más de 1.1 millones de envases plásticos, contribuyendo a la reducción de residuos.
- **Material reciclado:** Incorporación de 226.7 toneladas de material reciclado, promoviendo la economía circular.
- **Impacto ambiental:** Conservación de aproximadamente 2,265 árboles gracias a la eliminación de juegos de madera.
- **Inversión:** Asignación de \$38.6 millones de pesos al programa, reafirmando nuestro compromiso con la sustentabilidad.

Indicadores	2019-2022	2023	2024	TOTAL
# Estados	7	7	7	7
# Piezas instaladas	1,348	796	732	2,876
# Envases reciclados	590,652	293,767	249,330	1,133,749
Kg de material reciclado	118,130	58,754	49,866	226,749
Equivalente en árboles salvados	1,180	588	498	2,266
Costo anual del mobiliario urbano sustentable	\$18,735,479	\$11,130,681	\$8,745,853	\$38,612,013



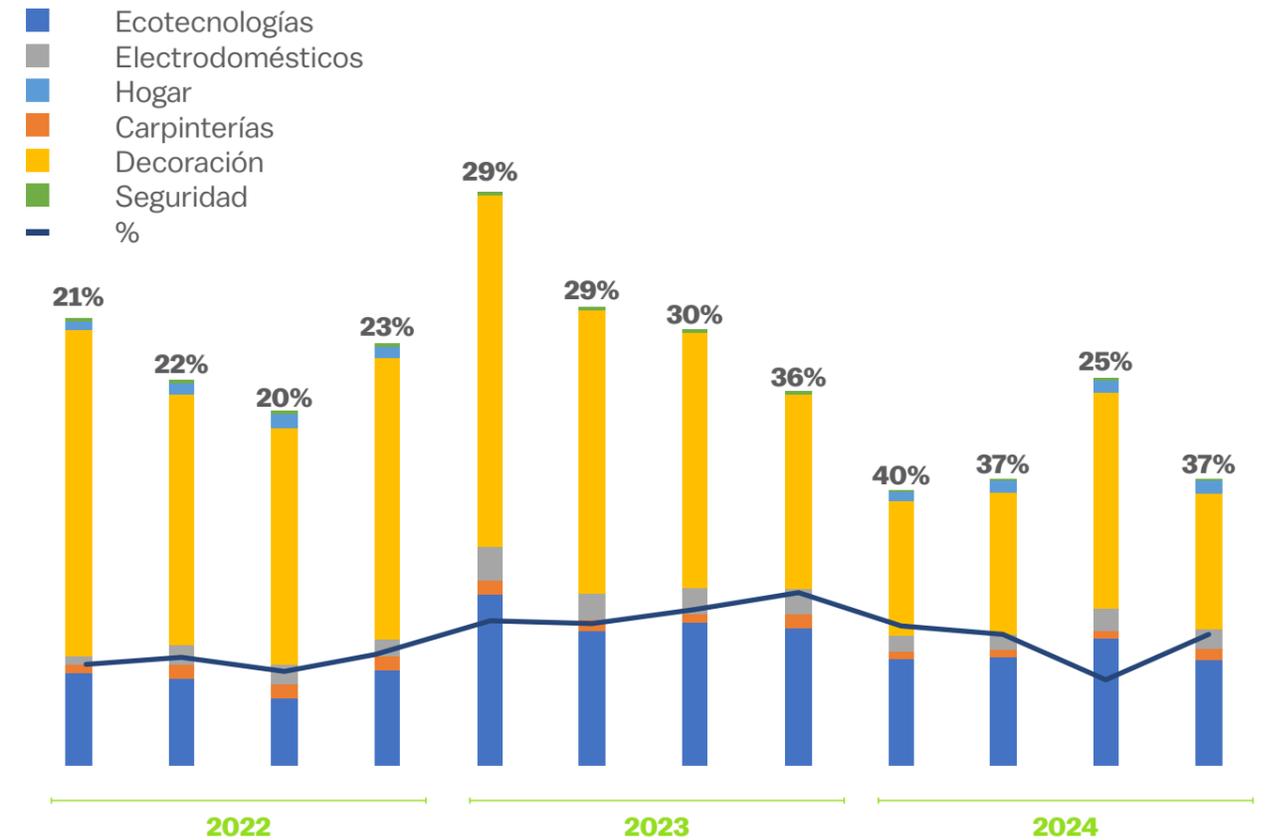
EMOBEL

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

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



Volumen de Ventas Trimestrales EMOBEL (Unidades)



Ventas Trimestrales EMOBEL (MXN millones)



Servicio Post-Venta

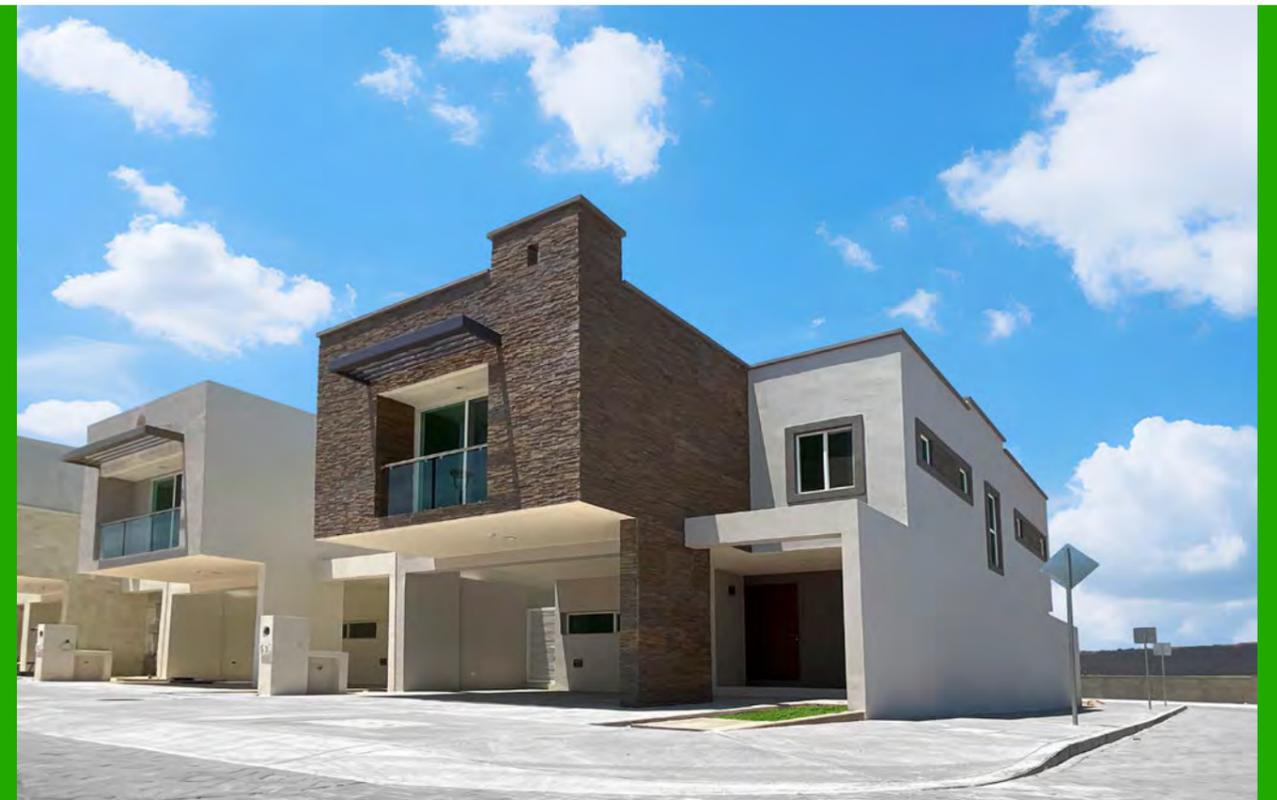
El servicio principal que la Compañía ofrece es de tipo post-venta, el cual se enfoca en la promoción de la vida en comunidad, con el que garantiza las condiciones sociales para una mejor calidad de vida en todos sus desarrollos, a través de servicios de conectividad, control de la urbanización, integración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



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

GRI 2-6

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



Presencia VINTE



Aproximadamente el **50% de las ventas de Vinte y 70% de las de Javer** se originan en medios digitales y por recomendaciones de parte de clientes.

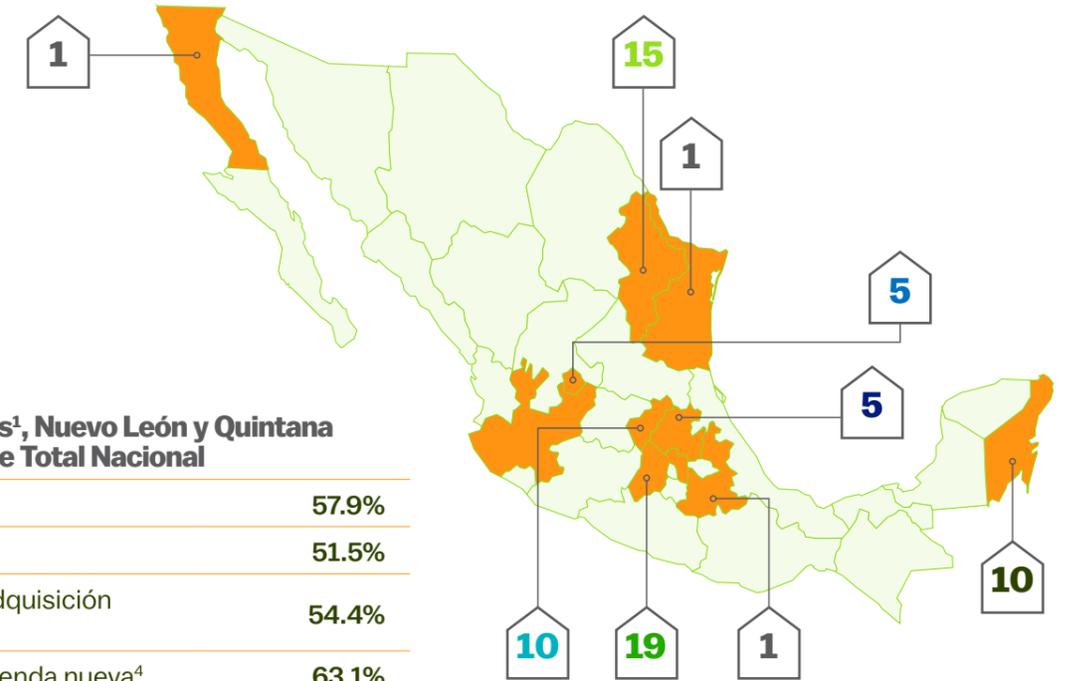
Con sede en la Ciudad de México; operaciones en el Aguascalientes, Estado de México, Hidalgo, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, Tamaulipas; e iniciando operaciones en Baja California y Morelos. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 57.9% del Producto Interno Bruto del país, el 51.5% de la población, así como el 54.4% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información del INEGI y SHF.

En 2024, se colocaron el 63.1% de los créditos de vivienda nueva en dicha región según información de la SEDATU. Vinte posee una reserva territorial mayor a los cuatro años promedio por plaza, en aproximadamente 1,447 hectáreas al 31 de diciembre de 2024, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 95,445 Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial.

Durante el 2024, los ingresos proforma por escrituración de viviendas de Vinte y Javer muestran una diversificación geográfica en 11 diferentes estados. La reserva territorial posee un enfoque de alta diversificación en las diversas plazas con presencia actual, con una participación del 75.5% en los estados de Quintana Roo, Nuevo León, Estado de México, Querétaro y Jalisco.

Crecimiento Geográfico Selectivo

de desarrollos (incluyendo 11 desarrollos completados Vinte)

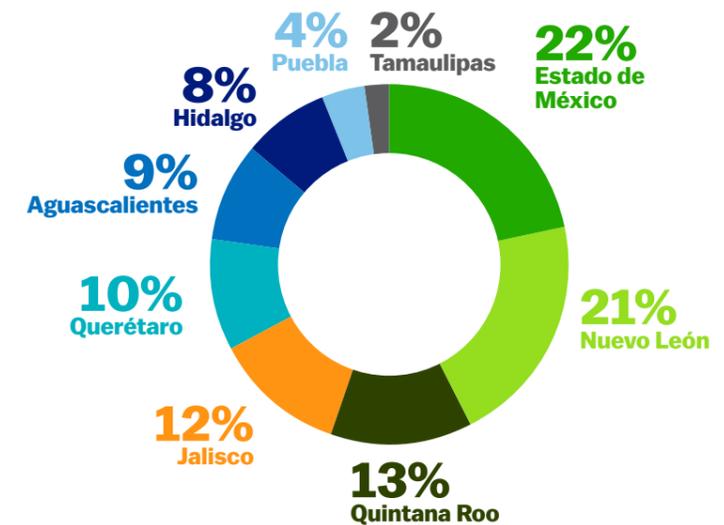


Centro del País¹, Nuevo León y Quintana Roo como % de Total Nacional

PIB ²	57.9%
Población ²	51.5%
Demanda de Adquisición de Vivienda ⁴	54.4%
Créditos de vivienda nueva ⁴	63.1%

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

% de Ingresos por escrituración de viviendas por Ubicación al 31 de diciembre de 2024

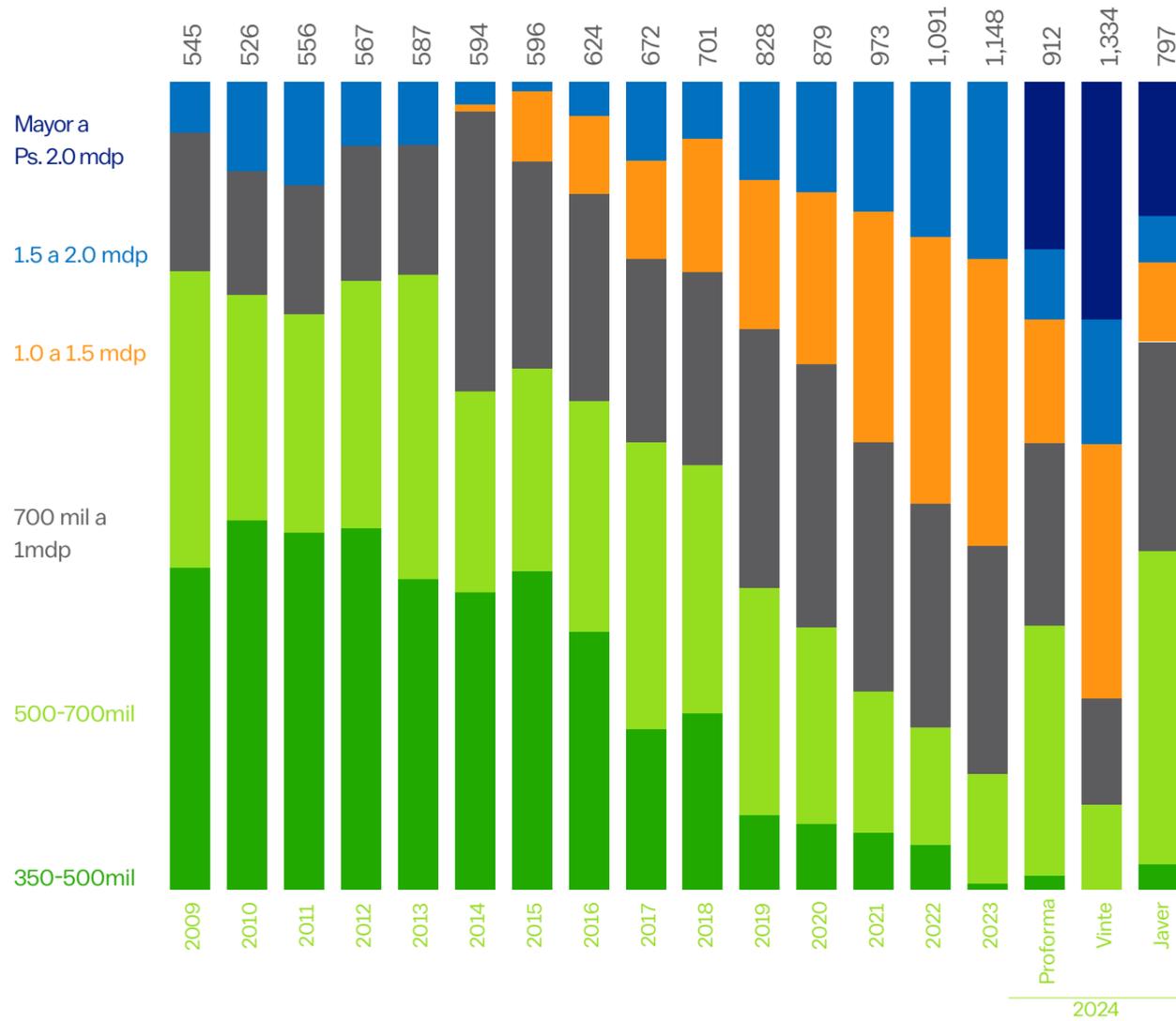


Cliente Vinte

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

Durante 2024, no se realizaron escrituraciones de viviendas con un precio menor o igual a \$350,000 Pesos y no se escrituraron viviendas con subsidios.

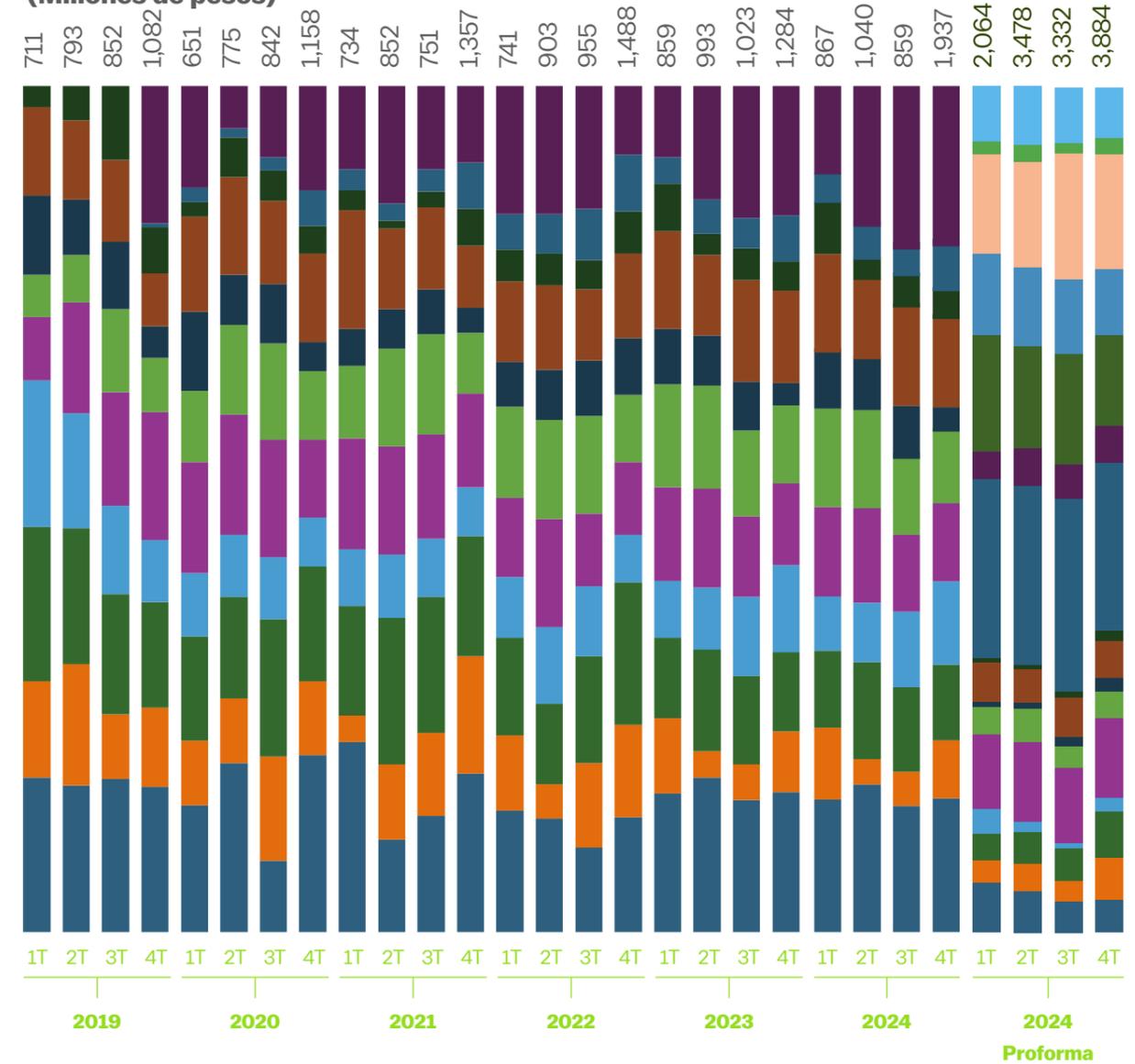
Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (Precio Promedio y %, Ps. '000s, UDM Dic.'2024)



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

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

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



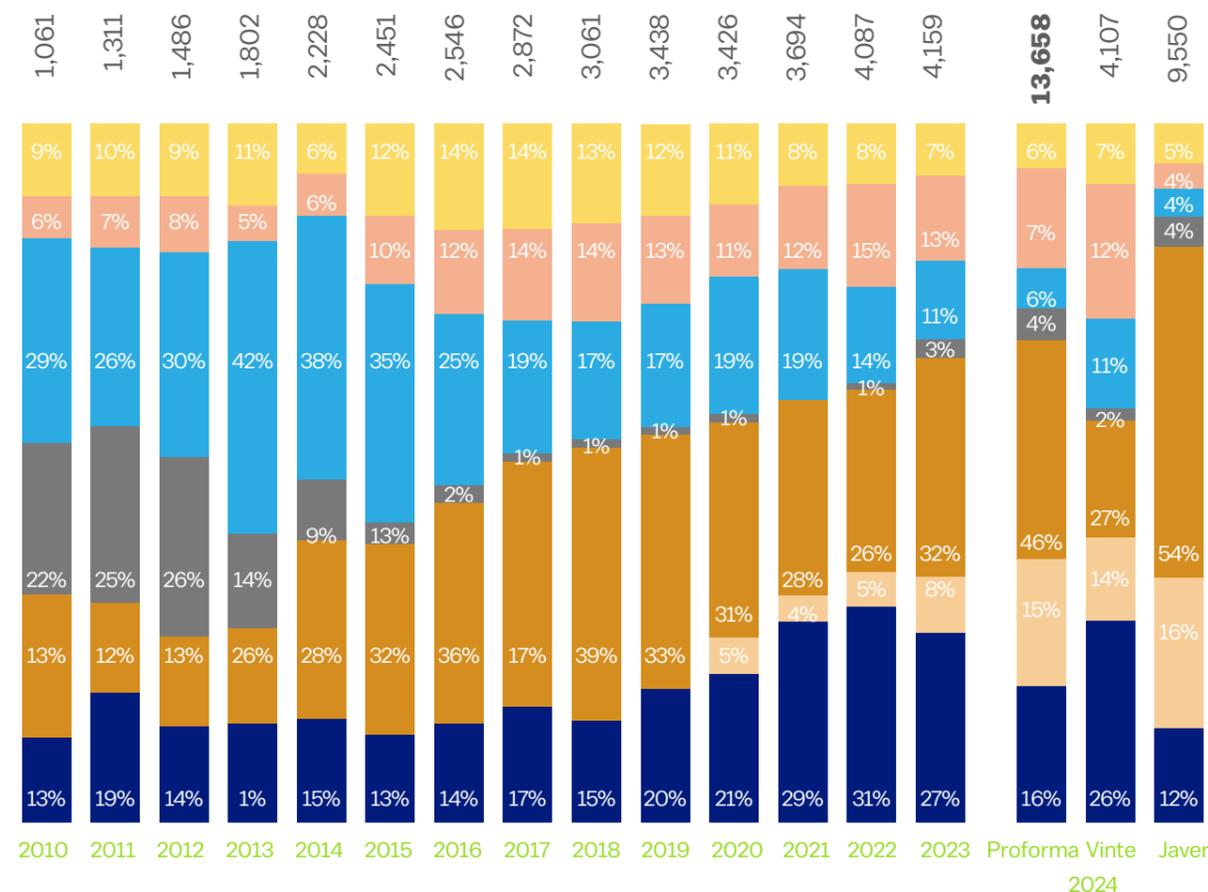
- Cd. de México Norte VIS/VIP
- Querétaro, Qro. VIS/VIP
- Querétaro, Qro. VIR
- Aguascalientes, Ags.
- Cd. de México Norte VIM
- Tula, Hgo.
- Monterrey, N.L.
- Estado de México
- Pachuca, Hgo.
- Cancún, Q. Roo
- Mayakoba, Q.Roo
- Reynosa, Tamaulipas
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Puebla, Pue.
- Guadalajara, Jal.
- Quintana Roo

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

Las fuentes hipotecarias tradicionales, incluyendo al Infonavit, Fovissste y bancario, demostraron gran solidez durante el 2024. Representaron un 87% del total de unidades escrituradas en el año, creciendo así un 6.5% los ingresos a través de hipotecas tradicionales.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

Ingresos por escrituración de viviendas en millones de pesos



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

Otros
Sin crédito hipotecario
Fovissste

Infonavit Total
Infonavit Tradicional
Unamos Créditos
Bancos

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



Vivienda de Interés Social (VIS)

- Clase socioeconómica: D/D+
- Precios: \$400,000 a \$890,000
- 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: \$890,000 a \$1,790,000
- 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



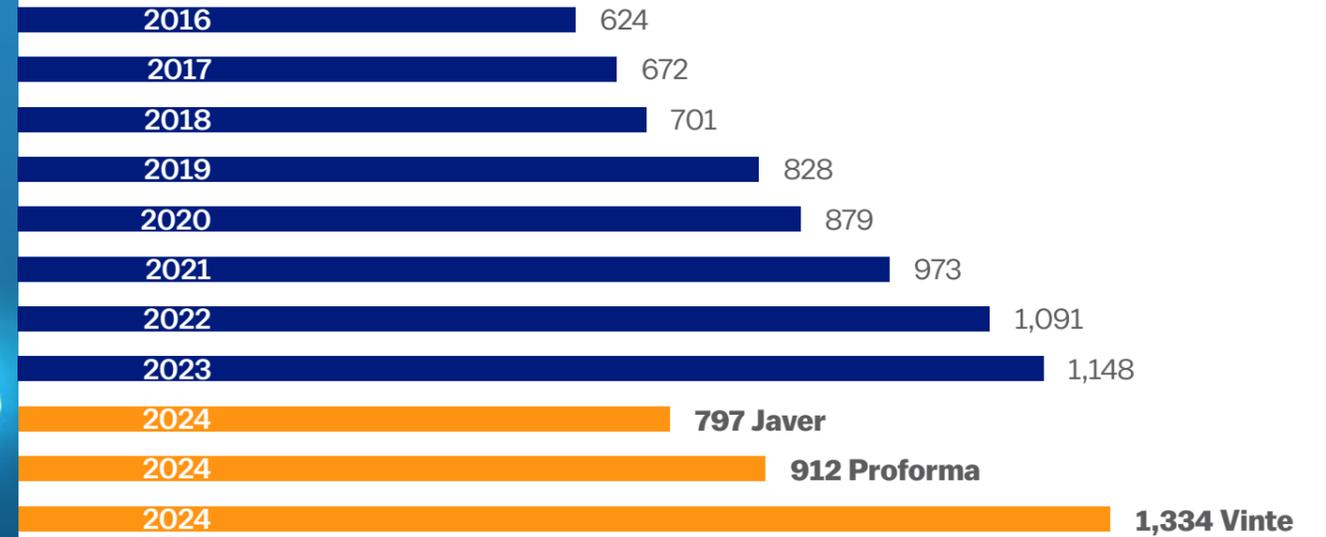
Vivienda de Interés Residencial (VIR)

- Clase socioeconómica C+
- Precios: \$1,790,000 a \$5,000,000
- Áreas: cocina, sala, comedor, estancia, 3 a 4 recámaras, 2 a 3 baños, 2 a 3 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios
- Casas desde 79m²

Información financiera



Precio Promedio (en miles de pesos)



Porcentaje de Ingresos por Ubicación



Resultados (Ps. Mills.)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024 Proforma
Ventas	3,745	3,651	4,161	4,357	4,820	5,289	14,282
Utilidad Bruta (sin intereses capitalizados)	1,244	1,088	1,210	1,315	1,501	1,663	4,596
Utilidad de Operación	831	567	643	708	828	816	2,271
Resultado Integral de Financiamiento (con intereses capitalizados)	116	127	146	145	241	276	604
UAFIDA	874	615	690	757	881	928	2,537
Utilidad Neta	533	343	379	412	438	406	1,161

Flujo de Efectivo (Ps. Mills)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Resultado antes de impuestos	726	440	497	562	587	539
Flujos por actividades de operación	-600	169	239	463	71	-290
Flujos por actividades de inversión	-107	-35	-49	-121	-90	-3,062
Flujos por actividades de financiamiento	630	907	-640	-475	815	3,711
Saldo inicial de efectivo	330	252	1,293	844	711	1,507
Efectivo generado en el periodo	-77	1,041	-449	-133	796	358
Saldo final de efectivo	252	1,293	844	711	1,507	1,865

Situación Financiera (Ps. Mills.)

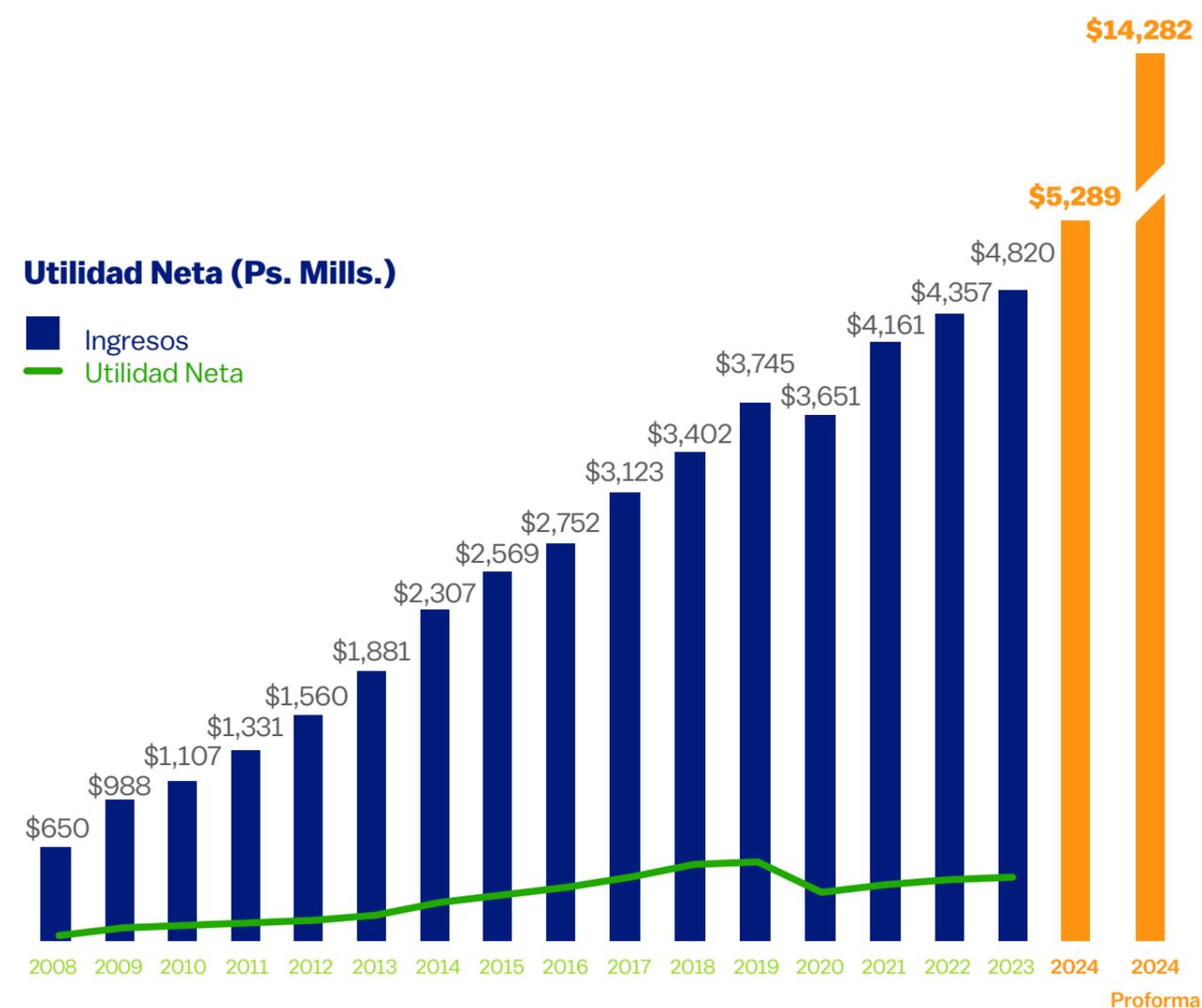
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	252	1,293	844	711	1,507	1,866
Activo total	7,931	9,241	9,512	9,881	11,718	23,028
Deuda total	2,345	2,893	2,812	2,854	4,059	8,559
Pasivo total	4,353	4,923	5,143	5,284	6,868	16,147
Capital contable	3,577	4,319	4,369	4,596	4,849	6,881

Crecimiento y Rentabilidad (%)

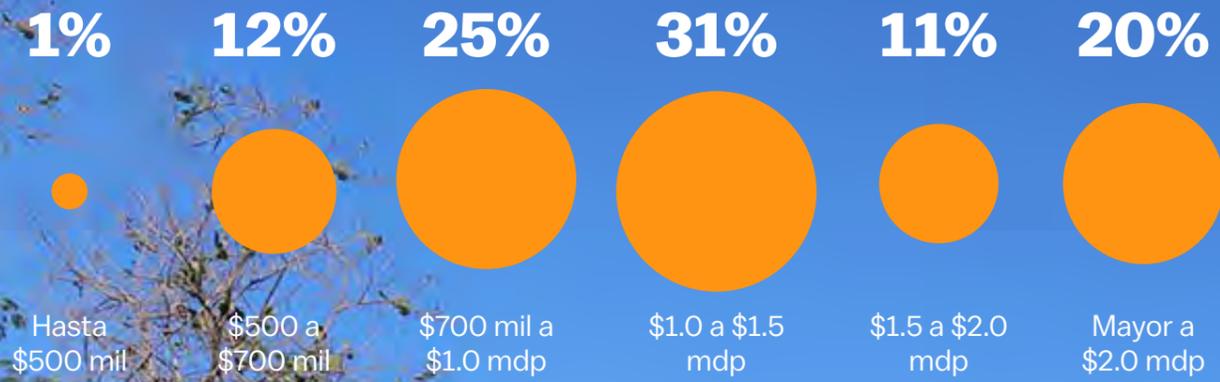
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024 Proforma
Crecimiento de ingresos	10	-2	14	5	11	10	4
Crecimiento UAFIDA	15	-30	12	10	16	5	7
Margen bruto	33	30	29	30	31	32	31
Margen operativo	22	16	15	15	17	15	14
Margen UAFIDA	23	17	17	17	18	18	18
Margen neto	14	9	9	10	9	8	8

Razones Financieras (veces)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Activo circulante/Pasivo circulante	2.9	3.8	3.3	3.3	3.7	2.08
Activo circulante/Pasivo total	0.8	1.0	1.0	1.0	0.9	0.84
Pasivo total/Capital contable	1.2	1.1	1.2	1.1	1.4	2.35
Deuda bruta/EBITDA	2.7	4.7	4.0	3.8	4.3	3.37
Deuda neta/EBITDA	2.4	2.6	2.8	2.9	3.4	2.64
Deuda neta/Capital contable	0.6	0.4	0.4	0.5	0.5	0.97
Cobertura de intereses	6.2	5.0	4.7	5.2	2.5	4.20
ROE (%)	16.50%	8.60%	8.60%	9.20%	9.40%	20.2%
ROIC (%)	17.10%	10.60%	11.30%	11.50%	12.5%	24.2%



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



Ingresos por Venta de Vivienda 2024
(Por rango de precio, proforma)



Por ubicación:



Por Tipo de Financiamiento



Cifras Relevantes VINTE de 2024

TACC (2008-2024)

14.0%
en ingresos totales

EBITDA

928 millones

+5.3% vs. 2023

EBITDA Proforma

2,537 millones

+7.3% vs. 2023

Utilidad neta

406 millones

-7.5% vs. 2023

Utilidad neta Proforma

1,161 millones

15.8% vs. 2023



vs. 116k Utilidad neta por vivienda en 2023



Proforma

Anual en ingresos

+9.7%

Vinte

+4.1%

Proforma



de ROE en los últimos 12 meses



100%
de deuda en pesos

7.7%
Margen neto en 2024

8.1%
Margen neto Proforma en 2024

2.64x
de deuda neta/EBITDA al cierre del año

+10.5%
de crecimiento vs. 2023 en precio promedio, **ubicándose en 912 mil pesos**

Vinte

3,931 viviendas

escrituradas en 2024

vs. 3,792 en 2023

Considerando a Javier a partir del 17 de diciembre (fecha de la OPA)

Proforma Vinte + Javier

15,243 viviendas

escrituradas en 2024

vs. 15,993 en 2023

\$3,600 millones

y **+\$9,600 millones Proforma** de inversión en el año en adquisición de terrenos, edificación, urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (instalación subterránea, iluminación), agua, alcantarillado y otros

Nula dependencia de subsidios: **0.0%** de los ingresos del año fueron ventas con subsidios, igual que en 2023

+77.7% de la deuda neta en un año



+50% de ventas

fueron por recomendaciones de clientes o medios digitales

Flujo de efectivo de la Operación positivo, incluyendo inversiones en Tierra, de **34 millones de pesos**



Plusvalía anual promedio entre

5.0% a 9.7% en los últimos 21 años, frecuentemente la mayor de la industria

Sustentabilidad

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



Grupos de Interés Vinte

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

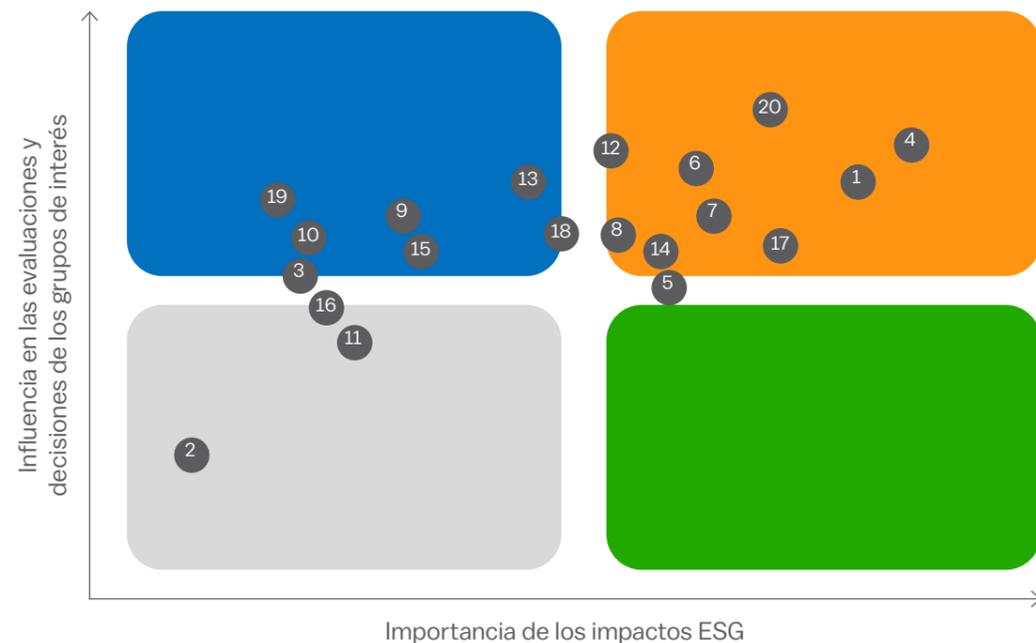
Análisis de Materialidad

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

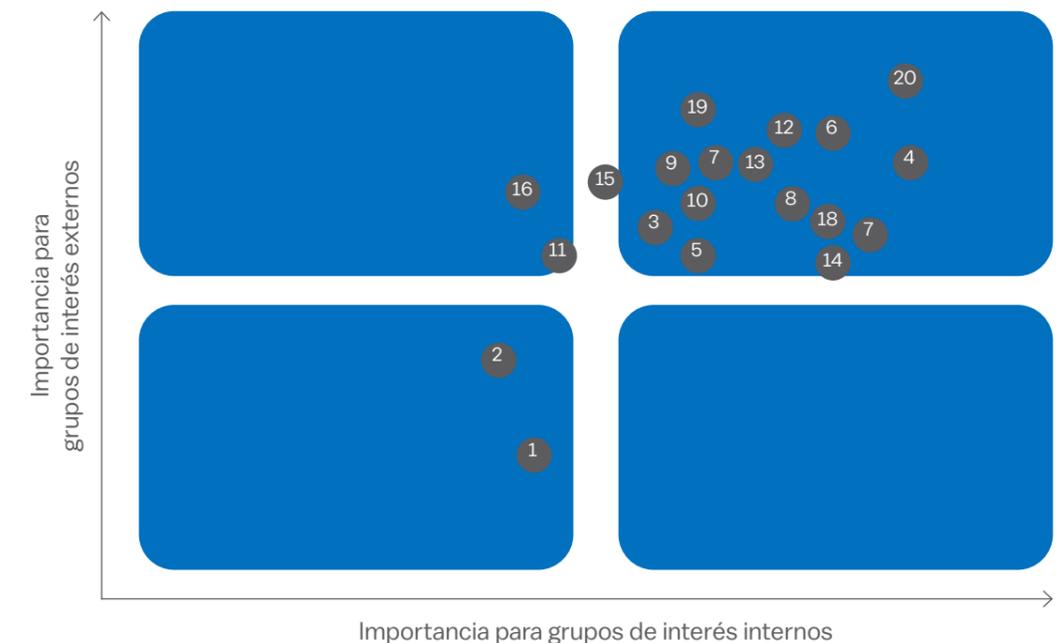
Nuestro objetivo era entender cuáles son los temas materiales en los que debemos de enfocarnos para poder optimizar nuestros recursos en ello y a la vez reconocer riesgos potenciales en la forma en la que hemos manejado nuestra estrategia en estos temas hasta la fecha.

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

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



- | | | | |
|-------------------------|--|-------------------------|---|
| Temas materiales | | Temas emergentes | |
| 1 | Diseño de la vivienda | 2 | Diversidad e inclusión en la fuerza laboral |
| 4 | Ética de negocios | 11 | Manejo de la cadena de suministros |
| 5 | Gobierno corporativo | 16 | Relación con la comunidad |
| 6 | Impacto en la ecología de la ubicación | | |
| 7 | Manejo de asuntos regulatorios | | |
| 8 | Manejo de derechos humanos | | |
| 12 | Manejo del agua | 3 | Emisión de gases de efecto invernadero |
| 14 | Prácticas de trato con los empleados | 9 | Manejo de desechos |
| 17 | Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico | 10 | Manejo de incidentes críticos |
| 20 | Calidad de la vivienda | 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 |
| Temas urgentes | | | |
| 0 | Ninguno | | |



Prioridades de temas materiales por grupos de interés

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

Temas materiales con calificación más alta por grupo de interés

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



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

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

Grupos de interés Javer

En JAVER, estamos convencidos de que, para lograr nuestros objetivos, una comunicación efectiva y asertiva con los grupos de interés es esencial. Esta comunicación facilita la toma de decisiones y considera todas las perspectivas de las partes involucradas.

El relacionamiento con nuestros grupos de interés se basa en su naturaleza, nivel de interés y las necesidades de cada grupo para determinar los medios, frecuencia de interacción y los temas abordados. Asimismo, tenemos identificado su impacto en la organización para establecer una gestión eficiente y compromiso continuo con la empresa.



GRUPO DE INTERÉS	MEDIOS DE INTERACCIÓN	TEMA DE INTERÉS	NIVEL DEL GDI*
Accionistas	Reporte Anual	Resultados operativos y financieros de la Compañía	Socios estratégicos
	Junta de Consejo de Administración	Avances sobre los proyectos	
	Juntas de Comités	Seguimiento de la guía de resultados anual	
	Conferencias trimestrales	Eventos relevantes de la industria	
	Asamblea anual de accionistas	Avances en materia de Sostenibilidad	
	Correos/encuestas		
	Eventos relevantes		
Comunidad	Reporte Anual	Actividades	Directos
	Eventos	Voluntariados	
	Redes sociales	Proyectos sociales	
	Centros Comunitarios	Donaciones	
	Programas sociales		
Clientes	Reporte Anual	Asesoramiento de venta	Directos
	Oficinas de venta		
	Redes sociales	Precios de viviendas	
	Página oficial	Ubicación del fraccionamiento	
	Publicidad digital	Equipamiento	
	Medios tradicionales (televisión, radio y prensa)	Tiempo de entrega	
	WhatsApp Business	Servicios	
	Marcación Rápida (*811)	Garantías	
	Publicidad offline		
	Manual de vivienda		
Correos			
Colaboradores	Reporte Anual	Desarrollo profesional	Directos
	Intranet	Capacitaciones	
	Microsoft Teams	Clima y cultura organizacional	
	Comunicados internos	Reconocimientos	

GRUPO DE INTERÉS	MEDIOS DE INTERACCIÓN	TEMA DE INTERÉS	NIVEL DEL GDI*
Colaboradores	InfoJaver	Sostenibilidad	Directos
	LinkedIn	Salud y seguridad ocupacional	
	Eventos	Vinculación	
	Vista Create	Prestaciones sociales	
	Correos	Relaciones laborales	
	Interacción personal	Motivación y bienestar	
	Suma Tu Idea		
	Service Desk Bot		
Medio ambiente	Desarrollos	Impacto ambiental generado	Directos
	Dependencias gubernamentales regulatorias	Compensación de impactos	
	Programas ambientales	Cuidado del medio ambiente	
	Sistemas de gestión	Cumplimiento legal en materia ambiental	
Proveedores	Portal Proveedores	Calidad de productos	Directos
	Correos	Precios	
	WhatsApp	Garantías	
	Licitaciones	Avances de obras	
		Estudios de materialidad	
Gobierno y dependencias gubernamentales	Atención personal	Cumplimiento de leyes, normas y reglamentos	Aliados
	Correos	Promoción del Estado de Derecho y Cultura de la Legalidad	
	Cámaras	Estudios de materialidad	
	Páginas web		

*GDI: Grupo de Interés.

Materialidad Javer

En 2024 continuamos fortaleciendo la gestión de los temas ASG que resultaron materiales en el estudio de doble materialidad realizado en 2023 y que tienen o que pueden tener riesgos e impactos financieros para JAVER, o bien, en los que, por sus operaciones o relaciones comerciales, la empresa genera, contribuye o está directamente vinculada, a impactos sobre las personas o el medio ambiente a lo largo de su cadena de valor.

En 2024 cumplimos con el compromiso de alinear nuestro Modelo de Sostenibilidad a los resultados obtenidos en el estudio.



- | | |
|--|--|
| Alta Importancia | |
| 1 Desarrollo producto/ servicios | 16 Diversidad e igualdad |
| 2 Operaciones | 17 Salud y seguridad |
| 3 Políticas ambientales / sistema gestión medioambiental | 18 Impacto social |
| 4 Ecoeficiencia energética | 19 Desarrollo capital humano |
| 5 Materiales | 20 Atracción talento |
| 6 Corrupción, soborno y transparencia | 21 Derechos humanos |
| 7 Ética e integridad | 22 Estándares proveedores |
| | 23 Gestión riesgos |
| | 24 Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa/ Sostenibilidad / Social ASG |
| Importancia Media | |
| 8 Gestión relación con clientes | 25 Prevención lavado de dinero/ fraudes |
| 9 Temas financieros | 26 Gobierno corporativo |
| 10 Eficiencia operativa | 27 Ciberseguridad |
| 11 Gestión marco | |
| 12 Gestión residuos | |
| 13 Gestión recursos hídricos | 28 Baja Importancia |
| 14 Cambio climático | Contaminación |
| 15 Biodiversidad | |

● Dimensión Económica ● Dimensión Ambiental ● Dimensión Social ● Gobernanza

Las principales diferencias entre nuestro estudio de materialidad 2023 en relación con el realizado en 2021 son las siguientes:

DIMENSIÓN	TEMA MATERIAL 2023	TEMA MATERIAL 2021
Económica	Gestión de la marca	ü
	Temas financieros	ü
	Operaciones*	ü
	Eficiencia operativa	ü
	Desarrollo de productos y servicios / responsabilidad sobre productos*	ü
	Gestión de relaciones con clientes*	ü
Ambiental	Políticas ambientales / sistema de gestión medioambiental*	ü
	Materiales*	ü
	Ecoeficiencia energética*	ü
	Gestión de recursos hídricos	Biodiversidad
	N/M	ü
	Cambio climático y otras emisiones atmosféricas	ü
	Gestión de residuos	ü
Social	N/A	Gestión de temas sociales
	Atracción y retención de talento	ü
	Desarrollo de capital humano	ü
	Diversidad e igualdad de oportunidades	ü
	Salud y seguridad ocupacional	ü
	N/M	Derechos humanos
	Impacto social	ü
Gobernanza	Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) / Sostenibilidad / aspectos ASG	ü
	Gobierno corporativo	ü
	Gestión de riesgos	ü
	Ética e integridad*	ü
	Corrupción, soborno y transparencia*	N/M
Prevención de lavado de dinero / fraudes	N/M	



* Temas de alta importancia.

ü Tema material en el estudio 2021.

N/A No aplicable, ya que el tema ya no existe en la edición 2023 del estudio, debido a que fue fusionado con otros aspectos.

N/M No material, ya que se trataba de un tema de relevancia menor en el estudio 2021 y que cobró importancia en el análisis 2023, o bien, que era material en 2021 y para 2023 resultó con menor relevancia derivado de los parámetros de evaluación utilizados.

Tema material nuevo en 2023 vs. 2021.

Modelo de Sustentabilidad

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

Ejes de la Sustentabilidad

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

Salud

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

Educación

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

Seguridad

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

Plusvalía

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

Cartera hipotecaria sana

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



Comités de Sustentabilidad

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



Gobernanza
 Gonzalo Pizzuto
 Dirección de Finanzas

Verónica Lozano
 Dirección de Planeación Javier

Ernesto Cruz
 Auditoría interna

Paulette Zúñiga
 Dirección de Finanzas



Social
 Myriam Rodríguez
 Capital Humano

Marlén Vázquez
 Postventa

Luis Enrique Zetina
 SySO

Elvira Labra
 Desarrollo Organizacional

Claudia Hernández
 Control Interno



Ambiental
 Tobías Contreras
 Sustentabilidad

Fernando Magaña
 Dirección de G.R.T

Orlando Ramírez
 Gestión de Calidad y Mejora Continua

Beatriz Herrera
 Sustentabilidad

Beatriz Torres
 Dirección de Insumos de la Producción

Alma García
 Mejora Continua



Dirección
 Rene Jaime Mungarro
 Director General

Carlos Cadena
 Director de Relaciones Institucionales

Domingo Valdés
 Director de Finanzas

Fernando Magaña
 Director de Gestión de Reserva Territorial

Maclovio Hernández
 Director de Calidad y Mejora Continua

Melito Hernández
 Director de Producción

Lizbeth Zenteno
 Directora de Operación

Comité de Sustentabilidad Javier



Gobernanza
 Jorge de Gante
 Control Interno

Mayte Rentería
 Relación con Inversionistas

Verónica Lozano
 Dirección de Planeación

Mayra Huerta
 Auditoría Interna

Yolanda Burgos
 Cumplimiento Normativo

Héctor Saldaña
 Tecnologías de la Información

Patricia Ortiz
 Tecnologías de la Información

Jaime Ancer
 Jurídico



Ambiental
 Thelma Villegas
 Sustentabilidad

Fernando Lozano
 Sustentabilidad

Aleida Fonseca
 Diseño Corporativo

Leonor Yañez
 Compras Corporativas

Tobías Contreras
 Sustentabilidad Vinte



Social
 Miriam Pérez
 Recursos Humanos

Ariana Venegas
 Recursos Humanos



Dirección
 René Martínez
 Director General Javier

Verónica Lozano
 Directora de Planeación, Relación con Inversionistas y Sustentabilidad Javier



Sustentabilidad

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



Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos



Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas



Ley General de Bienes Nacionales



Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)



Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas



Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente LGEEPA SEMARNAT

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

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



Número de compañías calificadas por Sustainalytics

15,653

Calificación Histórica de Riesgo ASG

2019: 23.7 medio

2020: 19.7 bajo

2021: 18.0 bajo

2022: 14.2 bajo

2023: 17.5 bajo

Calificación de Riesgo ASG

17.5 Riesgo Bajo

0-10 Insignificante

10-20 Bajo

20-30 Medio

30-40 Alto

40+ Severo

TOP en riesgo bajo ASG a nivel mundial según Sustainalytics

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

Temas Materiales ESG

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

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

Durante 2024, seguimos trabajando en nuestras iniciativas de sostenibilidad para llegar a ser líderes en este segmento. En general, nuestro perfil de riesgo es bajo. También, en 2024 pasamos una vez más por el proceso de calificación ESG por parte de MSCI, donde logramos calificaciones superiores al promedio de nuestra industria en los temas más relevantes en el pilar ambiental y social. El pilar de gobierno corporativo todavía no se encuentra en el nivel que buscamos tener, principalmente por temas relacionados con factores regionales en la conformación de Consejos de Administración.

Calificación ESG

Al 31 de julio del 2023

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



Fecha de acción de calificación: 22 de marzo del 2024

Última actualización del informe: 31 de julio del 2024

Historial de la calificación ESG

Dic-19. **B**

Ene-21. **BB**

Ene-22. **BB**

Mar-23. **BB**

Mar-24. **BB**

Abr-25. **BB**

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

ODS de la ONU

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



Fin de la pobreza

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



Salud y Bienestar

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



Educación de Calidad

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



Igualdad de Género

- 44% de mujeres en posiciones de liderazgo.
- Ratio de salario de Mujeres/Hombres por arriba del 0.9.
- 40% de clientes son mujeres.



Agua limpia y saneamiento

- 10 plantas de tratamiento construidas y donadas.
- 407 sistemas de captación de agua pluvial con capacidad total de infiltración de 1,036 litros/segundo.
- Ahorro de agua validado con 20,273 viviendas certificadas EDGE.



Energía asequible y no contaminante

- Todas las comunidades Vinte con acceso a las redes públicas de energía moderna.
- Vivienda Hibrida / Cero Gas.
- 34% de ahorro de energía.
- 22,754 Tons de CO₂ ahorradas anualmente.



Trabajo decente y crecimiento económico

- Vivienda pública más rentable del sector.
- Socios estratégicos IFC, BID Invest, DEG, Proparco, Impact Fund Denmark, NADBank y Finance in Motion.
- Vivienda de clientes con plusvalía en diferentes estados de México.



Industria innovación e infraestructura

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



Reducción de las desigualdades

- Vinte ha vendido más de 61 mil viviendas en comunidades mixtas (interés social y medio). El segmento más bajo es el que ha tenido la mayor plusvalía.



Ciudades y comunidades sostenibles

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



Producción y consumo responsables

- Las viviendas de Vinte son construidas utilizando materiales sustentables, como las viviendas certificadas EDGE con 64% de eficiencia en uso de materiales sustentables.
- Desde el 2021 mas de 80% de concreto utilizado en Vinte es concreto Vertua menor carbono de CEMEX, cada m³ de este concreto deja de emitir 140kg de CO₂. En 2024 consumimos 71,000 m³ de concreto vertua, evitando 7,144 tCO₂.



Acción por el clima

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



Paz, justicia e instituciones sólidas

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



Alianzas para lograr los objetivos

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

Social

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



Fundación Vinte

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

Integración Social

- Realiza trabajo de organización vecinal mediante una Asociación Civil.
- Realiza mejoras y mantenimiento del desarrollo mediante un Promotor Vecinal.
- Gestiona campañas ciudadanas con instituciones gubernamentales y privadas.
- Más de **61,867 viviendas escrituradas** de interés social, medio y residencial en comunidades mixtas, lo que promueve la movilidad social.

- El modelo de comunidades Vinte incluye comunidades cerradas o con seguridad, parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.
- Donación de infraestructura social, como vialidades, plantas de tratamiento de agua, sistemas de captación de agua pluvial, **7 clínicas médicas y 2 hospitales.**
- Donación de **759 aulas escolares para 32 escuelas** donadas, calificada entre las mejores en desempeño académico en su región, validado por PwC Strategy, estudio que evaluó el desempeño de escuelas en 4 comunidades Vinte, con resultados del 2009 al 2013. En el estudio se mostró que los estudiantes de estas comunidades tienen menos insuficiencia escolar comparado con el promedio de su localidad.
- Primeros en hacer **viviendas EDGE del IFC** certificadas en México y desarrolladores con más viviendas EDGE certificadas en el mundo.



Ambiental



20,273

Viviendas EDGE
construidas entre 2020
y 2024, incluyendo
4,321 viviendas EDGE
Advanced, logrando
ahorros anuales de
22,754 toneladas de
CO₂ y **1,240,006** m³
de agua, entre otros.

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

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

Vinte continúa con la innovación hacia viviendas eficientes que mejoran la calidad de vida, y ha certificado 20,273 viviendas como viviendas EDGE entre 2019 y 2024.

Cada una de estas viviendas tiene un ahorro de emisiones de carbono aproximado de 0.91 toneladas. Esto significa un ahorro de 17,054 toneladas de CO₂ en total de 2019 a 2024.

Durante 2024, Vinte tituló 2,332 viviendas bajo el régimen de hipotecas verdes del INFONAVIT, alcanzando así 24,198 viviendas escrituradas bajo hipotecas verdes desde el 2010 al 2024. 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.

2010	Generación de energía solar para áreas comunes	Sistema con una generación anual promedio de 40 MW, permitiendo el ahorro de 20 toneladas de CO ₂ 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 CO ₂ , Vinte participó en Pachuca, Hidalgo con 80 viviendas.
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	Vivienda con paneles solares	Empezamos con escrituraciones en nuestro desarrollo Montalto en Nuevo León, donde todas las viviendas cuentan con un panel solar.
2020-2024	Líderes en certificaciones EDGE	20,273 viviendas certificadas EDGE, haciendo a Vinte la principal desarrolladora de vivienda a nivel global por número de viviendas EDGE Certificadas.

Soluciones

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



Pago de luz al mes*

Familia de 4 integrantes

\$225

con ecotécnicas

\$450

sin ecotécnicas

50%

ahorro

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

Primer viviendera mexicana en certificar viviendas EDGE. A la fecha, hemos certificado **20,273 viviendas** en este programa.

Vinte ha construido **407 sistemas de captación de agua pluvial** en sus comunidades, que infiltran el **80% del agua de lluvia** y cuentan con una capacidad de **1,036 L/s**; así como 10 plantas de tratamiento de agua.

2024 fue el año con **más certificaciones EDGE Advanced** que hemos hecho, el 67% de la producción Vinte.

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

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 57%.

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

Como resultado de dichas pruebas se obtuvieron los siguientes beneficios:

57%
Eficiencia-Energía

37%
Eficiencia-Agua

63%
Eficiencia-Materiales

0.63
Emisiones CO₂ anuales /unidad (ton)

1.31
Ahorro Em. CO₂ anuales /unidad (ton)

En total, se estiman **ahorros en emisiones anuales de más de 73 toneladas de CO₂** en las 602 unidades que forman parte de este programa.

Vale la pena también agregar que las viviendas que se desarrollaron en Monterrey y se certificaron como EDGE para continuar el proceso a certificarlas posteriormente como EDGE Advanced, tienen ahorros muy significativos de recursos. El programa de certificación cuenta con 205 viviendas a la fecha, con un ahorro promedio de energía, agua y materiales de 50.5%, 36.5% y 66.8%, respectivamente. A su vez, logran un ahorro anual de 2.30 tCO₂ por unidad.

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

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

Cadena de Suministros

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

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

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

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



Huella Ambiental

Vinte y Javer miden sus emisiones de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Cambio Climático (LGCC) y su Reglamento en materia del Registro Nacional de Emisiones (RENE).

El enfoque contempla las emisiones directas e indirectas clasificadas en tres alcances:

Alcance 1: Emisiones directas por consumo de combustibles fósiles (gasolina, diésel y gas LP).

Alcance 2: Emisiones indirectas por consumo de energía eléctrica.

Alcance 3: Emisiones indirectas a lo largo de la cadena de valor, como transporte, consumo energético de servidores y viáticos.

2024 es el primer año en el que Vinte reporta sus emisiones y al momento no se cuenta con información sobre el alcance 3.

Respecto al consumo de agua, se contempla el uso de agua en los procesos de construcción.

Nombre del tema	2024 Vinte	2024 Javer
Ton CO ₂ e Emitidas Alcance 1	1,516.3	2,794.1
Ton CO ₂ e Emitidas Alcance 2	475.6	2,401.5
Ton CO ₂ e Emitidas Alcance 3*	NA	1,650.4
Agua Consumida en obra (m ³)	152,165.1	375,451.3



Objetivos de Desarrollo Sostenible Javer

CONTRIBUCIÓN A LOS ODS PERTINENTES 2024

ODS	2024
8. Trabajo decente y crecimiento económico	<ul style="list-style-type: none"> Se realizaron 8 ferias de emprendedores, en las cuales participaron más de 180 emprendedores, generando un monto de \$50,508 MXN.
11. Ciudades y comunidades sostenibles	<ul style="list-style-type: none"> Impulsamos el programa de Centros Comunitarios en nuestros fraccionamientos de interés social beneficiando a más de 27,000 vecinos con actividades que promueven la creación del Tejido Social. 2,876 viviendas certificadas de manera final y 14,808 de forma preliminar. Impacto equivalente de la certificación: <ul style="list-style-type: none"> Ahorro hídrico superior a 369 albercas olímpicas. Ahorro energético equivalente a encender más de 199,000 bombillas LED de 14 W. Reducción de emisiones comparable a un bosque de más de 1,387,156 árboles
12. Producción y consumo responsables	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento de áreas comunes con más de 732 piezas de mobiliario urbano fabricado con material reciclado y reciclable; logramos reciclar más de 249 mil botellas y salvar más de 498 árboles. A través del programa interno Reciclatón Challenge, vigente en nuestras oficinas de Nuevo León, Jalisco, Tamaulipas, Querétaro y Estado de México se destinaron 7,012 kg de material a reciclaje. Reciclamos 1,715 kg de tapitas en Nuevo León, Estado de México, Aguascalientes y Querétaro, que se destinaron al tratamiento de niños con cáncer, a través de diferentes alianzas. Se intercambiaron 14,689 productos de limpieza por PET y PEAD reciclado en nuestras comunidades.
13. Acción por el clima	<ul style="list-style-type: none"> Medición anual de nuestras emisiones de alcance 1, 2 y 3. 13 conferencias ambientales para concientizar a nuestros colaboradores. 28 de talleres de huertos urbanos en los 8 Centros Comunitarios equipados con huertos incluyendo las conferencias para colaboradores y aliados JAVER.
15. Vida de Ecosistemas Terrestres	<ul style="list-style-type: none"> Sistema de cumplimiento de condicionantes ambientales. A través del programa Arborizando Nuestras Comunidades, a la fecha se han plantado más de 125 mil árboles. Acumulamos 10,240 árboles germinados en nuestro programa de Germinación. 83 kg de semillas de árboles nativos acumulados. 950 individuos rescatados en el programa Rescate de Flora y Fauna, acumulando +21 mil desde el inicio del programa.
16. Paz, Justicia e Instituciones solidas	<ul style="list-style-type: none"> Transformación del Modelo de Responsabilidad Social Corporativa al Modelo de Sostenibilidad.

CONTRIBUCIÓN A LOS ODS SECUNDARIOS 2024

ODS	2024
1. Fin de la pobreza	<ul style="list-style-type: none"> Se impartieron más de 4,000 horas de talleres en los diferentes Centros Comunitarios. Entre ellos, diferentes talleres de oficios para fomentar la creación de empleos en las comunidades.
3. Salud y bienestar	<ul style="list-style-type: none"> Dentro del programa de Centros Comunitarios en nuestros fraccionamientos de interés social, gracias a las gestiones de las promotoras con los órganos gubernamentales responsables, se aplicaron 10,015 vacunas a vecinos.
4. Educación de calidad	<ul style="list-style-type: none"> Se realizó una donación de 4,524 útiles escolares para kinder, primaria y secundaria a los hijos de alumnos activos en nuestras aulas de Construyendo y Creciendo Seguimos con 2 aulas activas en el estado de Nuevo León, con 71 alumnos activos, con 232 exámenes presentados, logrando que 29 obreros se hayan graduado. Se renovó nuestra participación en la Alianza por la Educación Técnica en Nuevo León.
5. Igualdad de género	<ul style="list-style-type: none"> Se realizó una conferencia enfocada en la equidad de género y la relevancia del Día Internacional de la Mujer, con el objetivo de generar más espacios similares durante 2024.
6. Agua limpia y saneamiento	<ul style="list-style-type: none"> Se realizaron diferentes campañas sobre el cuidado del agua en las comunidades.
9. Industria, innovación e Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> Elaboración de máquina recicladora de plástico, resultado de la idea ganadora de Premio JAVER Sustentable 2023.

METAS 2025

AVANCE

Tenemos el compromiso de obtener la certificación preliminar EDGE para 10,000 viviendas. Estas viviendas serán adicionales a las 1,880 que se certificaron durante 2022.	Hemos acumulado un total de 17,684 viviendas EDGE de las cuales 14,808 viviendas cuentan con certificación preliminar y 2,876 con certificación final.	Meta cumplida
Continuar equipando el 100% de nuestros desarrollos con mobiliario urbano sostenible para alcanzar el reciclaje de más de 870 mil envases plásticos, equivalente a más de 170 mil kg de plástico.	Equipamos nuestros desarrollos con mobiliario urbano sostenible. En 2024 instalamos 732 piezas de mobiliario y, a lo largo del programa, hemos logrado acumular un total 1,133,749 envases plásticos, equivalente a 226,749 kg.	Meta cumplida
Alcanzar un acumulado de 120,000 árboles plantados a través de voluntariado y equipamiento de áreas verdes.	En 2024 plantamos un total de 20,727 árboles provenientes de actividades de equipamiento y voluntariados con colaboradores. Alcanzando un acumulado de 125,687 árboles plantados.	Meta cumplida
Germinar 10,000 individuos de árboles nativos y cactáceas.	Germinamos +2,800 árboles de 8 especies diferentes, acumulando 10,240 .	Meta cumplida
Beneficiar a más de 75,000 vecinos mediante cursos, talleres y programas a través de nuestros centros comunitarios, con la finalidad de ayudar al fortalecimiento del tejido social y sumar un total de 190,430 vecinos beneficiados en un periodo de 6 años registrados.	Impartimos diferentes cursos, talleres, programas y atención vecinal a 46,772 vecinos en nuestros centros comunitarios. Esto nos ha permitido impactar a un total de 268,789 vecinos beneficiados desde el inicio del programa.	Meta cumplida

Impacto Social

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



Seguridad

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

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

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

Normas de Seguridad

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

Normas de Salud

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

Normas de Organización

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

Normas Específicas

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

100%
viviendas en
comunidades cerradas

+95%
viviendas en
comunidades privadas



Fuerza Laboral

en Vinte y Javer

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 2024, Vinte contaba con aproximadamente 3,574 personas contratadas, de las cuales 1,388 (39%) eran mujeres y 2,186 (61%) eran hombres. De los 3,574 colaboradores, 2,095 eran administrativos y 1,479 estuvieron en obra.

La Compañía también cuenta con trabajadores subcontratados para obras de construcción especiales, los cuales ascendían a 6,099 al cierre de 2024.

9,673 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 del 2024 el 100% de los trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México. 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 78.11% y 80.03%, respectivamente. Los reactivos mejor calificados de la encuesta hacían referencia a la honradez (88.80%) y ética profesional (86.87%) de los colaboradores, así como diversidad e inclusión (88.80%).

3,574
trabajadores
contratados

2,095

Trabajadores Administrativos

51%
(1,062)
femenino

49%
(1,033)
masculino

8

colaboradores con
discapacidad



Altos mandos

1,050
posiciones de
liderazgo

471
mujeres en
posiciones de
liderazgo

33
directores
totales

7
mujeres

114
gerentes
totales

34
mujeres

Tasas de Contratación y Rotación 2024

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

Ubicación	# empleados contratados	# terminaciones	Tasa de rotación	# contrataciones
Estado de México	747	122	16%	131
Hidalgo	447	42	9%	34
Quintana Roo	449	126	28%	121
Querétaro	334	127	36%	133
Puebla	127	13	8%	13
Nuevo León	396	47	11%	46
Baja California	6	0	0%	5
Morelos	3	0	0%	3
Jalisco	279	73	28%	107
Aguascalientes	151	54	36%	90
Tamaulipas	46	6	14%	15
Otros	589	94	17%	117
Total	3,574	704	19%	815

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

# de terminaciones de empleados (ene-dic'2024)	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	-	82	119	74	29	8	312
MASCULINO	1	80	121	112	51	16	381
Total general	1	162	240	186	80	24	693

# de contrataciones (ene-dic'2024)	18 - 19 años	20 a 29 años	30 a 39 años	40 a 49 años	50 a 59 años	+ de 60 años	Total general
FEMENINO	1	149	101	70	30	1	352
MASCULINO	1	117	138	87	60	3	406
Total general	2	266	239	157	90	4	758

Tipo	Hombre	Mujer	Total
Baby Boomers	85	30	115
Generación X	921	506	1,427
Generación Z	292	231	523
Millennials	888	621	1,509
Total general	630	630	3,574

60%

de las promociones en Vinte fueron mujeres y el **34% en Javer**

- Se trabajaron y cerraron **1,304 procesos de atracción** de talento durante 2024, 36 procesos de atracción de talento generados en 2024 se cerraron en el primer trimestre de 2025 y 35 procesos de atracción de talento de 2024 fueron no efectivos (cancelados).
- En Vinte el **19% de los procesos de atracción de talento fueron cubiertos con transferencias** de personal interno y **12% con promociones, el 69% restante fue cubierto con talento externo**; mientras que en Javer **93% de los procesos fueron cubiertos por candidatos externos**, mientras que el **7% con candidatos internos**.



Equipo Vinte por Plaza

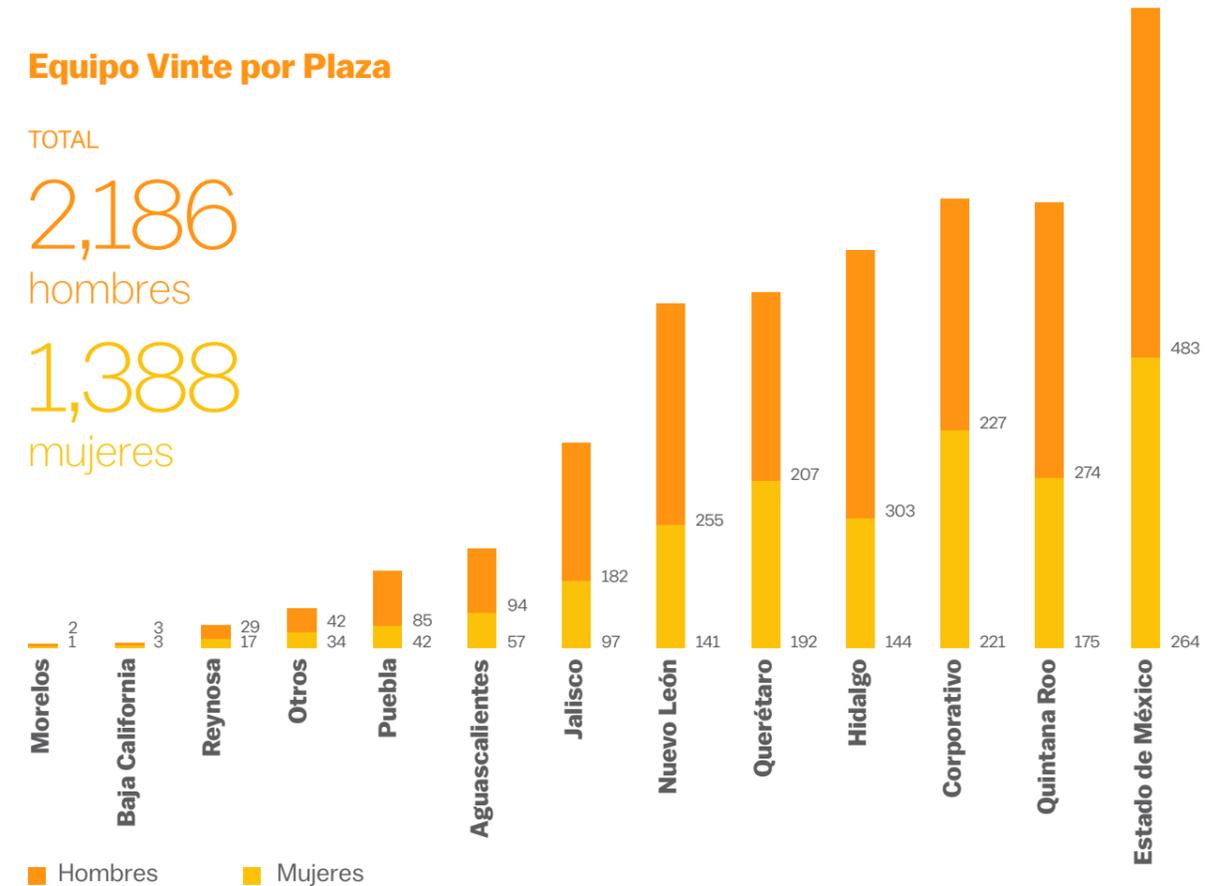
TOTAL

2,186

hombres

1,388

mujeres



Satisfacción del clima laboral = 78.11%

Satisfacción de cultura laboral = 80.03%

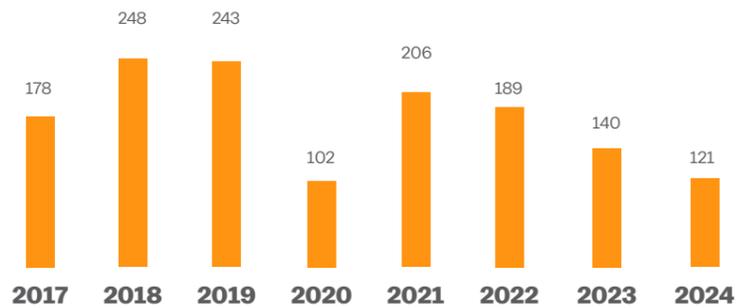
Salud y Seguridad Ocupacional en Vinte

En 2024 lo equivalente a 6% de nuestros colaboradores fueron atendidos por un accidente laboral, 0.5% por accidentes de trayecto, y lo equivalente a 31% de nuestros colaboradores fueron atendidos por enfermedad. No hubo fallecimientos de ningún tipo en el año.

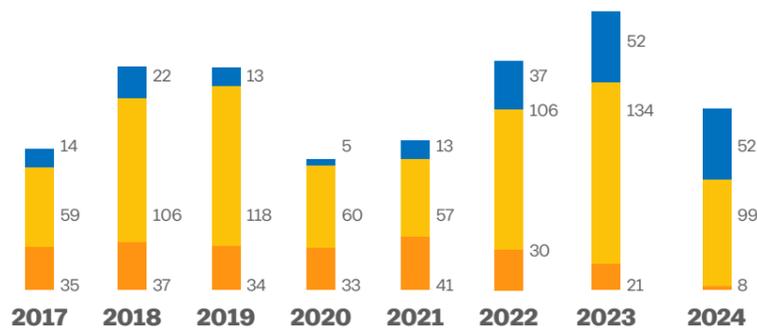
Durante el 2024, los colaboradores de Vinte perdieron un total de 3,789 días laborales por incapacidades registradas, comparado a los 5,172 del año pasado.

Incapacidades registradas	Obra	Admon	Total
Accidente laboral	98	23	121
Accidentes de trayecto	1	9	10
Atención primaria por enfermedad	42	57	99

Accidentes Menores



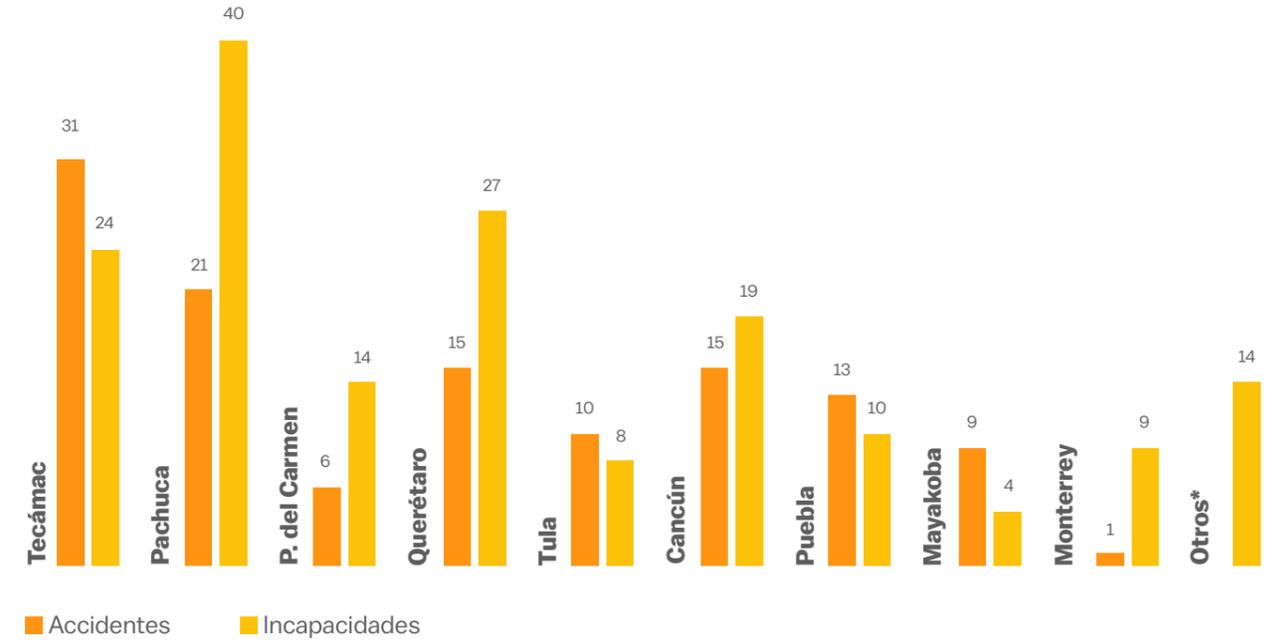
Incapacidades (no. de colaboradores)



■ Maternidad ■ Enfermedad general ■ Riesgo de trabajo

Accidentes Menores e Incapacidad por Plaza

121 accidentes y 169 incapacidades



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

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

Seguridad y Salud Ocupacional para la fuerza laboral

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.

En 2024, desarrollamos el Plan Anual de SySO 2025. Está alineado con nuestro programa ambiental y social, y prioriza el bienestar de colaboradores y grupos de interés, mejorando el cumplimiento en gestión y salud y atendiendo las brechas identificadas.

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.

Salud mental Vinte

Vinte realiza un test de inteligencia emocional a sus colaboradores y se aplica el cuestionario de la NOM 035 de riesgos psicosociales, además a través de la plataforma de telemedicina MIDOC Online se ofrecen servicios de psicólogos sin costo. A la fecha no se han presentado ausencias por temas de salud mental, pero para fomentar la confianza en la comunicación organizacional, se otorgan permisos con goce de sueldo en casos como problemas personales, enfermedad de algún familiar directo, citas médicas, etc. Contabilizando estos permisos, en 2024 se generaron 23 días y en 2023, 19 días.



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

Seguridad y salud ocupacional en Javer

Cuidar la salud y seguridad de nuestros colaboradores es una prioridad, sabemos que un ambiente de trabajo seguro y saludable no solo protege a nuestra gente, sino que también impulsa el bienestar, la productividad y el compromiso dentro de la empresa. En Javer apostamos por la prevención y la mejora continua para garantizar un espacio donde todos puedan desarrollar su máximo potencial con tranquilidad.

Disponemos de una Política de Seguridad Laboral y una Política de Prevención de Riesgos Psicosociales en el Trabajo, además de una Comisión Mixta de Seguridad encargada de supervisar y proponer medidas para asegurar un entorno laboral seguro y saludable. Esta comisión está integrada por dos representantes de la autoridad y dos representantes de los colaboradores.



Programa	Objetivo	Colaboradores capacitados	Horas	Tipo de programa
Brigadas de emergencia	Proporcionar los conocimientos necesarios para brindar primera respuesta en caso de alguna contingencia.	37	355.5	Externo
Curso Seguridad Laboral	Entender los fundamentos relacionados con la salud y seguridad laboral, identificando los riesgos potenciales con el propósito de desarrollar e implementar programas	23	69	Externo
Curso de Brigadistas	Actualización y renovación de personal capacitado en el tema de brigadistas	45	218	Externo

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

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

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



Prestaciones de la Ley

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

Permisos parentales

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

Prestaciones Adicionales

1. Bono por lealtad Vinte, pagable al mismo tiempo que la prima vacacional.
2. Bono anual Vinte de gratificación correspondiente a 15 días de sueldo, pagable al mismo tiempo que el aguinaldo.
3. Vales de despensa igual al 10% del sueldo del colaborador, con tope de \$3,300.00 mensuales.
4. En diciembre, Vinte otorga un pavo o el monto equivalente a su valor a cada colaborador.
5. Fondo de ahorro del 5% de sueldo, con un tope de \$4,400.00 mensuales.
6. Bonos por desempeño anuales Vinte.
7. Facilidades de horario para estudios en casos especiales.
8. Permiso por accidente, enfermedad grave o fallecimiento de un familiar directo ascendente o colateral (padres, hermanos, hijos o cónyuge). Máximo 5 días.
9. Permiso por casos especiales del cuidado y atención de hijos menores de edad. Máximo 3 días.
10. Días inhábiles adicionales: jueves y viernes Santo, 10 de mayo, 2 de noviembre, Medio día 24 y 31 de diciembre. Medio día el 15 de septiembre y en cumpleaños del colaborador.
11. Seguro de vida y seguro de GMM para Gerentes y Directivos (incluyendo hijos).
12. Automóvil para Gerentes y Directores.
13. Créditos y financiamientos para compra de aparatos ortopédicos.
14. Descuento de 1% sobre el valor vivienda de Track al adquirir una vivienda con las empresas filiales de Vinte.
15. Crédito para adquisición de bienes duraderos o pago de servicios FONACOT
16. Préstamos con descuento vía nómina para adquisición de equipo eMobel.
17. Anticipo de sueldo de hasta un mes por motivos de salud.
18. Grupo de puestos con teletrabajo 100% e híbrido.

Cursos y Campañas

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



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

En 2024, se impartieron un total de 20,540.5 horas de capacitaciones a los colaboradores de Vinte, lo cual es equivalente a 10.36 horas por colaborador. Las capacitaciones abarcaron aspectos técnicos y de desarrollo de talento. Las horas de capacitación se distribuyeron de la siguiente manera:

Dentro de los cursos con mayor asistencia este año estuvieron:

- Procesos de inducción al puesto (cronogramas)
- Cultura de la empresa
- Competencias Vinte

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

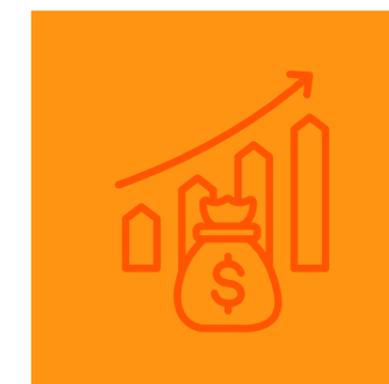
- Campaña de vacunación
- Campaña de bienestar ocupacional
- Salud bucal

Personal Administrativo

FEMENINO	1,062
MASCULINO	1,033
Total	2,095

Personal de Construcción

FEMENINO	326
MASCULINO	1,153
Total	1,479
GRAN TOTAL	3,574



Tipo de capacitación*	Suma horas	Género		Categoría Laboral					
		Mujer	Hombre	Asist	Aux	Jefe	Coor	Gte	Dir
Capacitación Técnica	8,703	1,874	1,670	932	4,000	2,042	1,287	317	13
Capacitación de salud y seguridad	2,411	936	1,075	144	996	902	131	131	2
Cultura de la empresa	5,813	2,922	2,791	327	1,476	2,695	1,068	209	38
Procesos de inducción a la empresa	2,646	1,287	1,359	189	869	904	467	98	12
Programa de Desarrollo de talento	3,193	800	654	588	722	646	821	334	82
Procesos de inducción al puesto (cronogramas)	4,320	2,336	1,984	344	800	2,584	432	96	-
Competencias Vinte	3,311	1,600	1,711	42	134	1,753	1,101	127	149
Total general	30,395	11,753	11,244	2,566	8,996	11,525	5,307	1,311	296

* La tabla incluye información de capacitación en Javer

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.
- Reconocimiento como Promotor Vecinales certificado por el Consejo de Normalización y certificación de competencia Laboral.
- Certificados como Great Place to Work.
- Calificación de Riesgo ASG: 17.5 – Riesgo Bajo por Sustainalytics, y certificados como Empresa Regional Mejor Calificada en materia ESG en 2023.
- Calificados en el 1er cuartil de menor riesgo ASG en México por Clarity AI, top 12% a nivel mundial, top 8% de desarrolladoras de vivienda a nivel mundial.
- Distintivo de Empresa Socialmente Responsable.
- Reconocimiento como una Top Company en la lista de las Súper Empresas por la revista Expansión.



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



Esfuerzos filantrópicos

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

Acciones en Pro de las Personas Vulnerables

- **Ludoteca.** En alianza con Save the Children México y Comunidad Vinte, se llevó a cabo la inauguración de una nueva ludoteca en Real Ibiza, Playa del Carmen. Con esta acción, se generó un impacto positivo en más de 200 menores.
- **Rehabilitación UD Villa San Carlos.** Se entregó la primera fase de rehabilitación de la Unidad Deportiva Villa San Carlos, en Apodaca, Nuevo León. La jornada inaugural reunió a más de 300 personas en un ambiente festivo con diferentes actividades para la comunidad.
- **Donación de pintura.** La Fundación recibió una donación de más de 80 litros de pintura por parte de The Home Depot. Esto permitió la rehabilitación de espacios públicos de diversas comunidades en Apodaca.
- **Taller de Murales.** La Fundación, en colaboración con el Instituto de la Juventud y el Municipio de Apodaca, llevó a cabo un taller de murales urbanos que reunió a jóvenes, estudiantes y familias de la comunidad.
- **Entrega de mochilas y donaciones.** La Fundación entregó más de 200 mochilas escolares en tres escuelas primarias de Zapotlán de Juárez, Hidalgo. Esto fue posible gracias a la colaboración de Fundación Rafael Dondé.

En estas escuelas, La Fundación llevó a cabo entregas de mejoras, rehabilitando espacios de aprendizaje y entrega de útiles escolares, beneficiando a cientos de niños y niñas.



- **Clínica de Básquetbol.** En alianza con Capitanes CDMX, la Fundación organizó dos Clínicas de Básquetbol en las comunidades de Progreso y Conejos, en Atotonilco de Tula, Hidalgo. Estas brindaron a niños y jóvenes la oportunidad de mejorar sus habilidades en el baloncesto.
- **Campaña de Salud.** En colaboración con Di RAMONA, la Fundación llevó a cabo una exitosa campaña de detección de sífilis, VIH y hepatitis C en la comunidad de Conejos. Se ofrecieron pruebas gratuitas y confidenciales a los miembros de la comunidad.

- **FutVal.** En alianza con la Fundación Scholas Ocurrentes, Fundación Vinte implementó la metodología Fútbol con Valores (FutVal) en diversas comunidades. Durante 2024, la Fundación realizó una actividad de FutVal para los jóvenes de la comunidad de Real Segovia.
 - 32 participantes
- **Donación de Víveres.** En respuesta a las recientes inundaciones en el Municipio de Chalco, Estado de México, la Fundación activó su programa de apoyo en emergencias lanzando una campaña de donación de víveres para las familias afectadas.
 - Impacto directo en 7,600 personas
 - Impacto indirecto en 140,000 personas
- **Dona con Causa.** En colaboración con Krispy Kreme México, la Fundación está llevando a cabo la campaña “Dona con Causa” en Real Vizcaya. Esta tiene el propósito de recaudar fondos para el próximo proyecto de intervención en Pachuca, Hidalgo, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida en la comunidad.
- **Sembrando un futuro más verde.** La Fundación llevó a cabo su primera jornada de reforestación en la comunidad de Iztapalapa, CDMX, en colaboración con Fundación DUQ y Grupo Andrade. Esta forma parte de un ciclo de cinco jornadas programadas, con el objetivo de generar un impacto positivo y duradero en el medio ambiente.
- **CEMEFI.** La Fundación recibió la Acreditación en Institucionalidad y Transparencia (AIT) otorgada por el Cemefi. Este reconocimiento refleja el compromiso de la Fundación con la transparencia y la gestión de recursos.
- **Octubre Urbano.** El pasado mes de octubre, la Fundación organizó el evento “Verde con Propósito: Reforestación en Acción por los ODS”, una iniciativa urbana que convocó a las comunidades a participar en la reforestación y contribuir al cumplimiento de los ODS.
- **Campañas tapitas.** Durante 2024, la Fundación entregó más de 1,500 kg de tapitas, beneficiando a dos personas.
- **Concurso del Día del Niño.** La Fundación llevó a cabo diversas actividades con el objetivo de fomentar la creatividad y reconocer el talento de los niños. En 2024, se llevó a cabo la 7ª edición del Concurso de Dibujo y la 4ª edición del Concurso de TikTok.



Impacto Social Javer

En JAVER reconocemos que las comunidades forman parte del valor agregado de la empresa, por ello, nuestro esfuerzo está enfocado en construir comunidades sostenibles, contribuyendo al desarrollo de la sociedad mediante el crecimiento personal y el fortalecimiento del tejido social. A lo largo del año, hemos reafirmado este compromiso a través de la implementación de diversas actividades innovadoras que fomentan el aprendizaje, la integración y el bienestar, generando un impacto positivo y duradero en las comunidades.

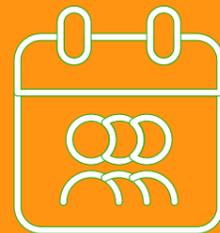


22 centros comunitarios

2,803
reuniones
vecinales en el año

27,804
participantes en
talleres,
cursos y eventos
sociales

889
eventos sociales



10,015
vacunas aplicadas

14,689
productos
de limpieza canjeados

1,516
despensas
entregadas

11 actividades
de voluntariado en

6 estados
de la Republica, beneficiando a

1,163 personas



3.2 millones de pesos
donados a diversas
causas sociales

Impacto económico



Interés Social

Ps.400 mil - Ps.890 mil



Interés Medio

Ps.890 mil - Ps.1.79 mills



Interés Medio Alto y Residencial

Ps.1.79 mills – mayor a Ps.5.0 mills

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

Vinte clasifica la vivienda de Interés Social como aquella que tiene un precio de hasta 890 mil pesos, con un área entre 45 y 60 m², que corresponde a los segmentos D/D+. En el 2024, Vinte vendió 1,076 unidades que corresponden a este segmento y Javer vendió 7,412 unidades clasificadas como de interés social. Lo que representa el 36% de las unidades vendidas en 2024 y el 56% considerando cifras proforma. La vivienda de Interés Medio se encuentra en el rango de precio de 890 mil a 1 millón 790 mil pesos, dirigida al segmento C, y la vivienda de Interés Medio Alto y Residencial a la que tiene precios de hasta 5 millones de pesos, dirigida al segmento C+. Las unidades vendidas de Interés Medio alcanzaron el 48% de las ventas totales, mientras que las dirigidas al segmento C+ únicamente el 13%.



Número de unidades vendidas por rango de precio de 2019 a 2024

Hasta \$350 mil	-
\$350 a \$500 mil	2,428
\$500 a \$700 mil	6,621
\$700 a \$1,000 mil	7,043
\$1,000 a \$1,500 mil	4,993
\$1,500 a \$2,000 mil	1,432
Mayor a \$2,000 mil	1,510
Total	24,027

Nota: Precios Nominales

Gobierno Corporativo

Para más información de cada miembro de nuestro máximo órgano de gobierno, favor de ver nuestro [reporte anual 2024](#).*

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. Actualmente, el 36% del Consejo de Administración está conformado por miembros independientes.



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.

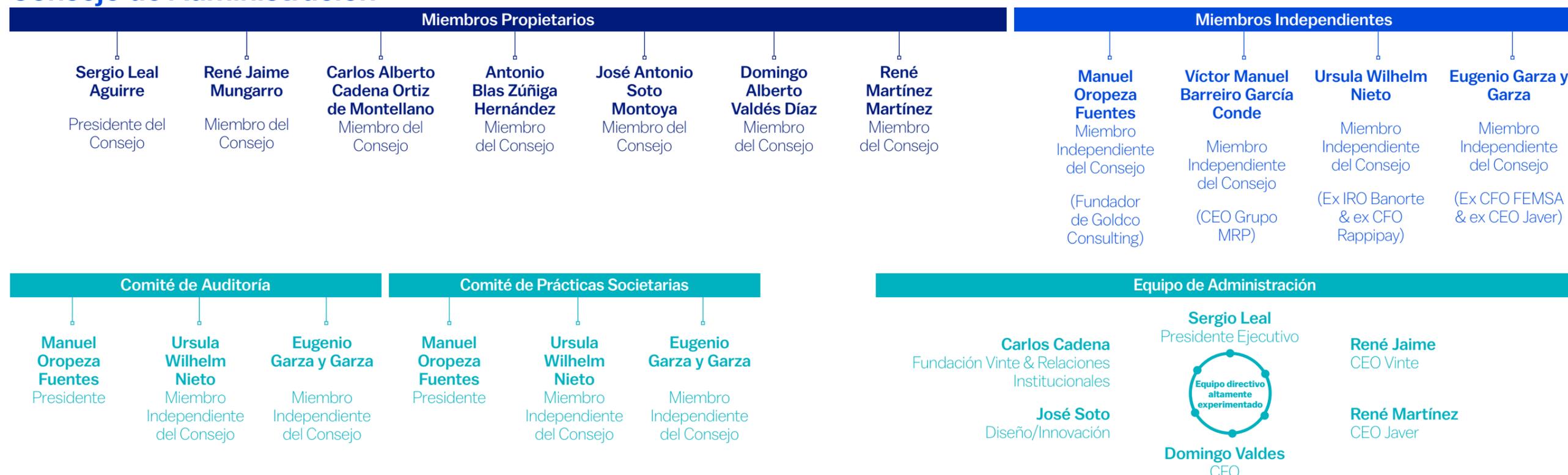
36%
del Consejo de Administración es independiente

64%
son miembros patrimoniales



Durante el 2024, se tuvo una asistencia del **100% en las sesiones** del Consejo de Administración y los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias.

Consejo de Administración



Comité de Prácticas Societarias

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

Integración actualizada:

- Manuel Jesús Oropeza Fuentes (Presidente)
- Ursula Margarete Wilhelm Nieto (Experto Financiero)
- Eugenio Garza y Garza (Experto Financiero)

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.

Dentro de sus responsabilidades también existe:

- Emitir opinión sobre estados financieros dictaminados.
- Evaluar desempeño del auditor externo.

- Recomendar políticas contables alineadas con IFRS.
- Informar sobre control interno y auditoría interna.

Integrantes:

- Manuel Jesús Oropeza Fuentes (Presidente)
- Ursula Margarete Wilhelm Nieto (Experto Financiero)
- Eugenio Garza y Garza (Experto Financiero)

Comité de Sustentabilidad

Durante el 2024 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.

Dentro de sus funciones también existe:

- Implementación de sistemas de gestión ambiental/social y de evaluación de producto.
- Supervisión del avance hacia la meta de certificación EDGE al 2030.
- Implementación de los Planes de Acción Ambiental y Social para Vinte y Javer
- Supervisión de la integración de las mejores prácticas ASG de Vinte y Javer

Directivos

El equipo directivo de Vinte cuenta con el talento de sus colaboradores, formando un equipo con experiencia promedio de más de 33 años en el sector de trabajo sólido al preparar desde la actualidad a vivienda. Vinte constantemente busca impulsar la futura generación de ejecutivos de la Compañía.





GRI 2-17

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: +33 años en el sector inmobiliario

René Jaime
CEO / Miembro del Consejo

- Cofundador de Vinte en 2001
- +31 años de experiencia en el sector de la 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

- +17 años como CFO
- +13 años en áreas de planificación y finanzas en empresas como CEMEX, Bancomer, McKinsey & Mercer Oliver Wyman
- Miembro del Consejo en empresas del sector de bienes raíces (para renta)

René Martínez Martínez
CEO Javier

- +7 años como CEO de Javier
- Ex CEO de MMCinemas

GRI 3-3, 405-1

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

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

Estructura Corporativa

Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C. V. es la Compañía holding dueña de más del 98% de sus 8 subsidiarias 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:



———— Holding ———— Participación



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

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

99.95% Servicios Corporativos Javier, S.A. de C.V. (Compañía Holding)	Casas Javier, S.A. de C.V. (Desarrollo inmobiliario, ventas y marketing)	Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V. (Desarrollo inmobiliario, ventas y marketing)	Casas Javier de México, S.A. de C.V. (Desarrollo inmobiliario, ventas y marketing)	Inmuebles para Ti, S.A. de C.V. (Desarrollo inmobiliario, ventas y marketing)	Casas Consentidas Javier, S.A. de C.V. (Servicios financieros)
99.99% Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V.	Adquiere tierra, la desarrolla y comercializa.	Genera el 62% de los ingresos de Vinte y 59% de la utilidad neta.	Representa el 40% del total de Inversión en Subsidiarias de Vinte.	Representa el 35% de los Activos de Vinte.	Suscribe parte de la deuda bancaria.
99.99% Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro S.A. de C.V.	Adquiere tierra, la desarrolla y comercializa.	Representa 21% del total de Inversión en Subsidiarias de Vinte.			
98.00% XANTE&VI, S.A.P.I. de C.V.	Subsidiaria estaría participando en negocio de vivienda usada en línea a la estrategia Proptech de Vinte.		Conocida como Xante.		
99.99% Edificaciones e Ingenierías del Centro S.A. de C.V.	Subcontratada por Promotora y Urbanizaciones para la construcción de proyectos.		Nómina del personal administrativo y de obra.		6% de la utilidad neta.
99.99% Conectividad para el Hábitat S.A. de C.V.	Provee servicios de tecnología a Promotora y a sus clientes.		Investigación y Desarrollo de Vinte.		
99.99% Comercializadora de Equipamiento y Mobiliario para la Vivienda, S.A. de C.V.	Conocida como EMOBEL, vende equipamiento para la vivienda (pisos, closets, muebles, paneles solares, etc.)		Representa el 3% del total de ingresos de Vinte.		
99.80% Urba. e Infra. del Centro, S.A. de C.V.	Prestación y ejecución de toda clase de servicios y obras especializados: urbanización, infraestructura, instalaciones sanitarias eléctricas.		Se constituyó en marzo 2023.		
75% Fideicomiso Empresarial No. CIB/2185	Fideicomiso Desarrollo OV (JV).	Vinte posee participación del 75% del Proyecto, y lo consolida desde el 4T19.	Anteriormente, poseía el 50% y no consolidaba las cifras financieras.		
50% Fideicomiso Empresarial No. CIB/3698	Fideicomiso Desarrollo OV (JV) establecido en 2021.	Vinte posee participación del 50% del Proyecto, para desarrollo de viviendas en Tecámac, Edo Mex.	Fideicomiso no consolida en los estados financieros de Vinte.		Vehículos de Propósito Especial: se extinguen a la finalización del Proyecto.

GRI 2-6

Estructura Accionaria

Accionistas Acciones Total % (sin expresión de valor nominal)

	Total	%
Consejeros y Directivos	132,232,914	47%
Inter-American Investment Corporation	500,265	0.18%
Proparco	26,990,308	9.67%
Danish SDG Investment Fund / IFU	27,473,081	9.84%
Público Inversionista	86,126,422	30.85%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	5,825,134	2.09%
Total (capital social autorizado):	279,148,124	100%



Código de Ética

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

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

El Código de Ética de Vinte contempla:

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



Vinte también cuenta con una línea de atención a externos para comunicar cualquier queja o aclaración, mediante el correo hola@vinte.com o al teléfono 800 041 3606. Cualquier tema es clasificado y enviado al área correspondiente, Postventa, la Plaza en la que ocurrió el incidente o de la cuál se requiere aclaración o Corporativo. Una vez atendidos los casos se envía correo para asegurarnos de que se resolvió el tema.

Los 5 casos recibidos en 2024 fueron sobre temas de Postventa y quejas sobre la obra. **Todos los casos fueron atendidos y cerrados.**

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

Línea Ética

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.

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

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

Historial de Casos	Casos
2018	11
2019	14
2020	12
2021	9
2022	21
2023	19
2024	19

GRI 2-15

Conflictos de Interés

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

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

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



Línea Ética

19
casos recibidos

19
casos resueltos

7
llamadas de atención y retroalimentación

1
bajas

10
no proceden por falta de evidencia

1
acta administrativa

0
seguimientos pendientes

100%
efectividad

Sistema de denuncias anónimas Javer

El sistema de denuncias anónimas permite a los colaboradores y grupos de interés reportar de manera segura cualquier irregularidad, garantizando la confidencialidad y evitando represalias. Esto no solo fortalece el cumplimiento normativo, sino que también contribuye a un ambiente laboral íntegro y responsable.

70
denuncias recibidas por medio de LETICA durante el ejercicio 2024

49
de ellas se transfirieron a ventas y servicio a clientes (70%)

21
denuncias fueron atendidas por el Comité de Ética (30%)

Estrategia anti-corrupción

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

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

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

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

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

Estrategia Vinte Proptech

Dentro de los proyectos que Vinte ha construido a lo largo de su historia, se han entregado 61,867 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 al cierre de 2024 más de 143 transacciones desde su inicio de operaciones, incluyendo 73 adquisiciones, 60 ventas de viviendas usadas y 10 convenios de venta concluidos, además de hipotecas y equipamientos para estas casas.

Participación adicional en empresas Proptech

Portafolio Proptech / Fintech de Inversiones de Impacto

Inversión	 casa bravo	 HOMIE	 yave	 iVentas
Modelo	Renta para Compra a través de plataformas digitales y de áreas de ventas.	Institucionalizar en México la renta de casas y garantizar el pago de renta a través de plataformas digitales.	Otorgamiento de hipotecas 100% Technology First.	Facilitar la relación de Pymes con tecnología para marketing, ventas y relación con clientes.
Participación	9%	1%	1%	40%
Fecha inversión	Enero 2022	Enero 2022	Febrero 2022	2022
Sinergia (Pueden ser múltiples)	Compra de vivienda Vinte a través de clientes que de otra manera no adquirirían la casa.	Promover/facilitar la opción de rentar la vivienda Vinte a compradores/inversionistas.	Adquirir una hipoteca de manera expedita para la compra de vivienda Vinte, nueva o usada.	Administración de clientes y ventas a través de plataforma basada principalmente en WhatsApp.
Ingresos al 4T24	8.4 millones de pesos	80.4 millones de pesos	13.2 millones de pesos	8.4 millones de pesos

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

Plataforma Actual: Vinte

Vinte con Xante – Potencial de +360k casas usadas Vinte y Javer.

Participación:

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

MÁS VALORES AGREGADOS REAAS

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

Broker y iBuyer Convencional



Xante es la plataforma i-buying de Vinte para la compraventa de vivienda usada, inició operaciones en el 2022 con un modelo de negocio que está probando ser rentable y altamente replicable. Está enfocado inicialmente en la compra de viviendas usadas Vinte, las cuales representan aproximadamente el 10% del total de viviendas construidas por Vinte. En abril de 2025, Xante recibió de BID Invest un crédito convertible por 500 millones de pesos para impulsar su crecimiento.

Se cuenta con 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.



Proceso de Operación:

Oferta de Xante por la Vivienda

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



Aceptación de oferta por Vendedor

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



Xante Adquiere la Vivienda

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



Xante Promociona la Vivienda

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



Titulación al Comprador Final

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

Bonos Sustentables

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



Sociales

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



Ambientales

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

Proceso de evaluación y selección de proyectos



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

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

VINTE 18X

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

*Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial.

Bases para la opinión de Sustainalytics

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

VINTE 19X y VINTE 19-2X

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

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

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

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

Bonos Vinte SDG

VINTE 20X SDG

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

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

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



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

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

Al cierre del año, los bonos ligados a los ODS representaron el **28%** de la deuda, desagregado:

VINTE 20X SDG: 5%
VINTE 23X SDG: 17%
VINTE 24X SDG: 6%

VINTE 23X SDG

El 4 de diciembre del 2023, Vinte realizó exitosamente la colocación de su quinto Bono Sustentable (verde y de alto impacto social) de largo plazo en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). La emisión contó con el BID Invest como inversionista ancla, con una inversión de \$750 millones de pesos, siendo la primera vez que actúan como inversionista ancla en el mercado mexicano.

La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023. El bono cuenta con calificación "AA-" con perspectiva estable por HR Ratings y Verum.

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

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

VINTE 24X SDG

El 21 de noviembre del 2024, Vinte realizó la décima segunda emisión de certificados bursátiles. El bono sustentable está alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte. La emisión contó con calificación AA- con perspectiva estable por HR Ratings y Verum. Los principales inversionistas fueron fondos internacionales enfocados en inversiones de alto impacto, tales como DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH de Alemania (como inversionista ancla), así como un fondo de pensiones de una institución multilateral global (impulsora principal de los 17 Objetivos de Desa-

rollo Sostenible) y un inversionista institucional local recurrente en colocaciones de Vinte.

Clave de Pizarra: 'VINTE 24X' (SDG)

Monto de \$500 millones de pesos,
con vencimiento a 7 años,
a una tasa fija de 12.31%

Los recursos netos de las emisiones VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG serán destinados en un 100% para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sostenibles en México, en línea con el Marco de Referencia Vinte que está alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), verificado por Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR). El Marco de Referencia para Bonos Sustentables Vinte fue actualizado en la emisión de este bono y obtuvo la Segunda Opinión Independiente (SPO por sus siglas en inglés) por Sustainalytics en 2023, misma que estipula que El Marco de Referencia de Bonos Sostenibles de Vinte es creíble e impactante y se alinea con las Directrices de Bonos Sostenibles 2021, los Principios de Bonos Verdes 2021 y los Principios de Bonos Sociales 2023.

- Los bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG contribuyen a los mismos ODS que VINTE 20X SDG
- Se puede encontrar el Marco de Referencia de Bonos Sostenibles de Vinte en la página corporativa.
- En junio de 2025, la compañía colocó sus primeros bonos con etiqueta exclusivamente verde, VINTE 25V y VINTE 25-2V, por un monto total de \$2,500 millones de pesos, el mayor monto emitido en la historia de Vinte.



Viviendas
Totales
equivalentes
por año



Plazo
restante

	Viviendas Totales equivalentes por año	Plazo restante
Vinte 24X SDG	173	7.0
Vinte 23X SDG	714	3.9
Vinte 20X SDG	273	2.8
VINTE 18X, 19X, 19-2X, 20X SDG, 23x SDG Y 24x SDG	1,751	3.2

Objetivos acotados a la emisión de los \$400 mdp de VINTE 20X SDG, a los \$1,500 mdp de VINTE 23X SDG y a los \$500 mdp de VINTE 24X SDG

ODS	Clasificación ABC del Impacto	INDICADOR / KPI	Objetivo Vinte 20X SDG	Total con recursos de VINTE 20X SDG	Avance	Objetivo Vinte 23X SDG	Total con recursos de VINTE 23X SDG	Avance	Objetivo Vinte 24X SDG	Total con recursos de VINTE 24X SDG	Avance	Total Vinte al 2024, desde la colocación del Bono VINTE20X SDG	OBJETIVO BONOS VINTE 18X 19X 19-2X, 20X SDG y 23X SDG
4 Educativo	B	# de aulas construidas por emisión.	14	19	Logrado	29	7	24%	9	-	0%	85	99
	B	# de niños que asisten a escuelas construidas por Vinte.	492	686	Logrado	1.041	247	24%	339	-	0%	3.06	3.547
5 Igualdad de Género	B	% de mujeres empleadas en puestos de liderazgo.	>20%	47%	Logrado	>20%	47%	Logrado	>20%	47%	Logrado	0,47	>20%
	B	Relación salarial media entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte.	>0.8	0,92	Logrado	>0.8	0,92	Logrado	>0.8	0,92	Logrado	0,92	>0.8
6 Acción Climática	C	Hectáreas impactadas por el sistema de aguas pluviales instalado.	29,4	33,7	Logrado	57	16,0	28%	19	0,9	5%	153,19	205,35
	C	Infraestructura de capacidad de tratamiento de agua a construir (Ltr/seg).	13,9	36,9	Logrado	76	16,1	21%	30	1,6	6%	172,7	171,9
	C	# de viviendas impactadas por el sistema de tratamiento de aguas instalado.	2.947	4.679	Logrado	4.849	2.256	47%	1.563	139	9%	22.377	20.411
	C	M³ de agua tratada por año.	438.184	1.163.096	Logrado	2.408.643	507.496	21%	930.982	52.006	6%	5.446.118	5.421.001
	C	M³ de agua ahorrada anualmente a través de las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	124.356	217.048	Logrado	156.666	177.975	Logrado	52.108	11.726	23%	930.558	756.522
	C	# de personas que tendrán acceso a un uso eficiente del agua (familias Vinte).	4.601	11.252	Logrado	8.688	5.426	62%	2.827	334	12%	53.817	31.781
7 Energía Atractiva y Sostenible	C	% de ahorro de energía gracias a las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	20%	33%	Logrado	20%	31%	Logrado	20%	33%	Logrado	0,57	20%
	C	CO ₂ (Toneladas) ahorradas anualmente a través de las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	1.224	2.65	Logrado	2.413	4.057	Logrado	785	312	40%	14.443	6.964
8 Trabajo Decente y Crecimiento Económico	B	# de empleados con condiciones de trabajo justas y dignas.	100%	100%	Logrado	100%	100%	Logrado	100%	100%	Logrado	100%	100%
	B	% del total de empleados cubiertos por convenios colectivos.	90%	100%	Logrado	90%	100%	Logrado	90%	100%	Logrado	100%	90%
	B	Desglose de las prestaciones proporcionadas a los empleados a tiempo completo, y desglose de las prestaciones proporcionadas a los empleados temporales o a tiempo parcial, por lugares significativos de operación.	Beneficios, al menos según la normativa.	100%	Logrado	Beneficios, al menos según la normativa.	100%	Logrado	Beneficios, al menos según la normativa.	100%	Logrado	1	Beneficios, al menos según la normativa.

ODS	Clasificación ABC del Impacto	INDICADOR / KPI	Objetivo Vinte 20X SDG	Total con recursos de VINTE 20X SDG	Avance	Objetivo Vinte 23X SDG	Total con recursos de VINTE 23X SDG	Avance	Objetivo Vinte 24X SDG	Total con recursos de VINTE 24X SDG	Avance	Total Vinte al 2024, desde la colocación del Bono VINTE20X SDG	OBJETIVO BONOS VINTE 18X 19X 19-2X, 20X SDG y 23X SDG
8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO	B	Promedio de horas de formación al año por empleado, por género y por categoría de empleado.	Promedio de 10 horas de formación por empleado.	14,2	Logrado	Promedio de 10 horas de formación por empleado.	14,2	Logrado	Promedio de 10 horas de formación por empleado.	14,2	Logrado	1,424,445,215	Promedio de 10 horas de formación por empleado.
	B	# de empleos temporales locales elegibles creados a través de los proyectos Vinte.	497	1.412	Logrado	1.044	778	74%	340	49	14%	2.239	3.574
	B	\$ Impacto económico en empleos temporales MXN.	35.101.433	137.237.849	Logrado	110.014.609	39.966.826	36%	35.795.724	1.551.630	4%	178.756.305	300.421.275
10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGNAJES	B	Distribución de viviendas por segmentos de renta baja y media (anualmente).	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 4,998 viviendas en total.	60%	Logrado	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 4,998 viviendas en total.	46%	Logrado	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 4,998 viviendas en total.	38%	Logrado	0	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 4,998 viviendas en total.
	C	m ² de espacios verdes construidos (parques equipados).	4.592	22.618	Logrado	38.704	11.247	29%	12.236	551	4%	182.53	71.164
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	C	# de KM de infraestructura vial construidos y donados.	2,77	12,40	Logrado	12	4,98	40%	4	0,50	13%	72,71	28,49
	C	\$ Monto invertido en infraestructura vial.	26.614.000	49.783.783	Logrado	53.323.844	33.913.541	64%	15.367.536	4.046.107	26%	87.743.430	185.919.380
	C	\$ Cantidad invertida en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluyendo infraestructura eléctrica (instalación subterránea, iluminación, agua, alcantarillado, PTARs, escuelas, salud, etc.).	143.503.000	1.121.951.857	Logrado	353.654.417	1.257.922.462	Logrado	115.024.390	119.433.869	Logrado	2.499.308.189	1.100.765.807
	C	Total # de viviendas certificadas por Edge construidas.	1.913	3.786	Logrado	3.713	2.664	72%	1.208	166	14%	15.601	13.348
12 ENERGÍA LIMPIA Y ENERGÍA SOSTENIBLE	C	Promedio de # de viviendas certificadas por Edge construidas anualmente.	273	4.282	Logrado	714	2.866	Logrado	173	181	Logrado	1.323	2.185
	C	# GJ de energía incorporada ahorrada en materiales ¹ .	382.633	696.033	Logrado	742,560	101,998	14%	NA	-	-	2,375,928	2,427,938
	C	Carbono incorporado en el ahorro de materiales ² .	NA	NA	NA	43,478	2,140	5%	16,913	1,710	10%	35,119	65,783

1. EDGE actualizó el indicador de energía ahorrada incorporada en materiales, por lo que ya no se actualizará el objetivo, ya que la medición cambio de Gigajoules a tCO₂e

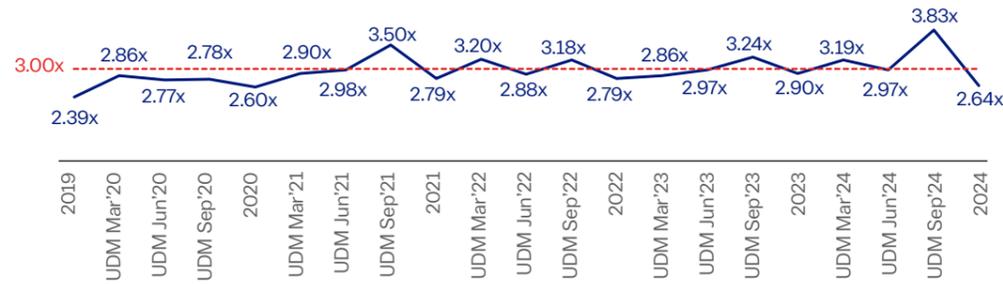
2. Se actualizaron los objetivos de VINTE 23X SDG para incorporar la nueva unidad de medición de ahorro en energía incorporada en materiales

Perfil de deuda

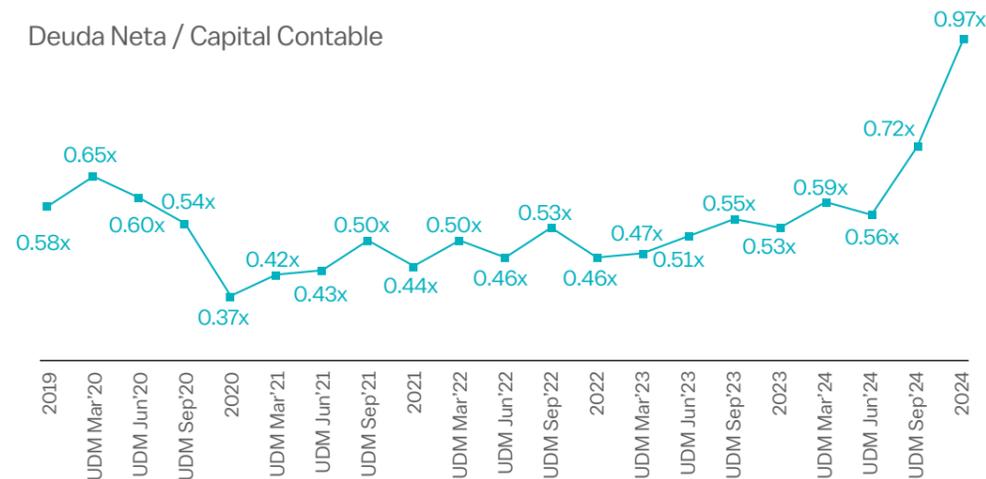
En Vinte contamos con acceso a financiamiento con un promedio de madurez de 3.3 años. Seguimos manteniendo nuestra relación de largo plazo con instituciones financieras reconocidas y acceso al mercado de deuda.

Apalancamiento (2008-2024)

Deuda Neta / EBITDA



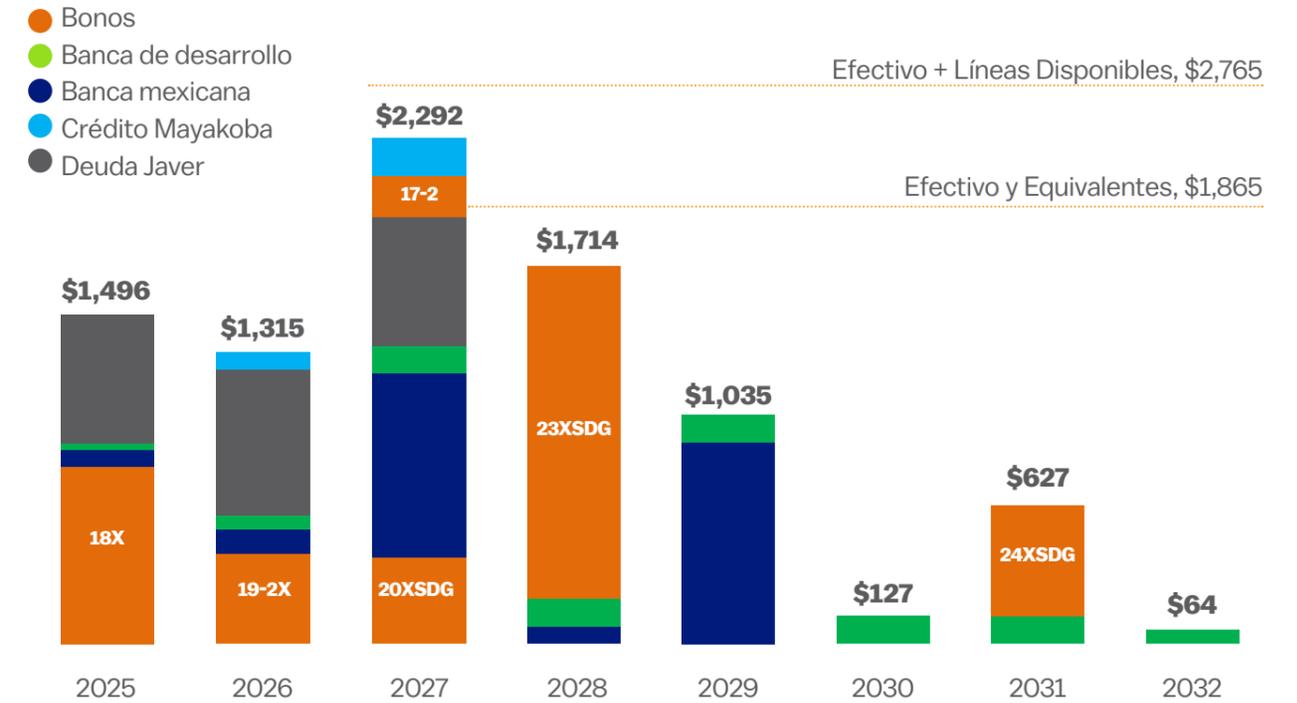
Deuda Neta / Capital Contable



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

Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda

(Ps. mm, diciembre 2024v)



Notas: Información pública de cada compañía. El saldo de deuda en balance general de Vinte, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es de Ps. \$8,558,629.

Plazo promedio de la deuda igual a

3.3 años

Líneas de crédito firmadas no dispuestas por

Ps.\$ 900

Líneas dispuestas/líneas totales

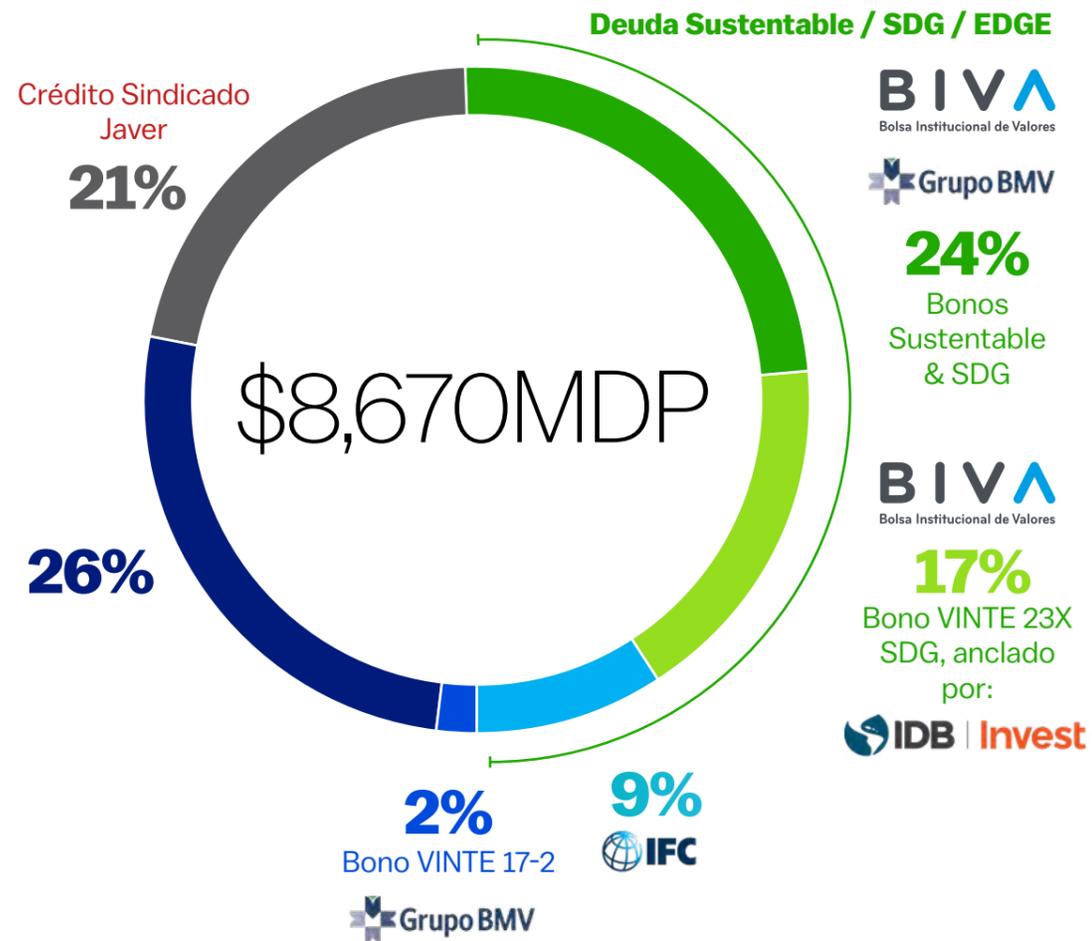
= 84%

Deuda Total

(diciembre 2024)

Vinte cuenta con una deuda actual de Ps. \$8,559 millones; Desde el 2011, el acceso de deuda bursátil por VINTE suma Ps. \$4,500 millones, al colocar exitosamente 12 bonos (incluyendo 6 bonos sustentables & 3 bonos SDG con marcos Sustentable/ODS/ESG). Cada emisión ha mejorado en condiciones y monto, probando el apetito incremental por inversionistas de impacto de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2024, Vinte contaba con líneas de crédito firmadas no dispuestas por \$900 millones de Pesos (todas ellas con plazo de más de un año). Este monto no dispuesto representa aproximadamente 0.34x la deuda total de la Compañía. Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:



Fuente: Datos de la Compañía.

Notas: El saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre de 2024 es Ps.\$4,638 mm. El saldo de deuda en el estado de posición financiera, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es Ps.\$4,058.9 mm

1,865 mdp en caja al 31 de diciembre

50% de la deuda sustentable/SDG/EDGE

100% de la deuda en pesos

30% de la deuda neta en tasa fija (al 10.50% promedio)



Factores de riesgo

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

Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía.

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

Factores de Riesgo Relacionados con México.

17. El desempeño operativo de Vinte depende en gran medida de sus funcionarios clave, consejeros y sistemas y plataformas de tecnologías de información.
 18. Vinte podría contratar a terceros contratistas y, por lo tanto, estar expuesta a reclamos por defectos de construcción u otras acciones similares que podrían estar fuera de su control.
 19. Riesgos relacionados con alianzas estratégicas.
 20. Cambios en las políticas contables podrían afectar negativamente el desempeño y proyecciones de la Compañía.
 21. La reducción en la calificación crediticia de la Compañía podría incrementar el costo de obtención de financiamiento.
 22. Vinte podría no mantener el mismo ritmo de crecimiento en el futuro, y podría procurar llevar a cabo adquisiciones estratégicas y/o coinversiones para buscar un mayor ritmo de crecimiento.
 23. La validez de la adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones.
 24. Los estatutos sociales de Vinte contienen disposiciones tendientes a evitar cambios de control en la misma, y dichas disposiciones podrían impedir o aplazar cualquier adquisición de dicho control o afectar la liquidez de las Acciones de la Compañía.
 25. Otros riesgos y más detalle sobre cada uno pueden encontrarse en el Reporte Anual 2024.
1. La industria de la construcción de vivienda de interés social en México depende en cierta medida de las políticas de gobierno y subsidios.
 2. La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a una extensa reglamentación.
 3. Altos niveles de inflación, incrementos sustanciales en las tasas de interés y el debilitamiento de la economía nacional.
 4. Factores macroeconómicos adversos.
 5. Las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar.
 6. Enfermedades pandémicas.
 7. Acontecimientos adversos políticos, sociales y de otra índole.
 8. Desastres naturales y condiciones climáticas extremas.
 9. Otros riesgos y más detalle sobre cada uno pueden encontrarse en el Reporte Anual 2024.

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

1. Liquidez de la acción y volatilidad de mercado.
2. La oferta futura de valores o la venta futura de valores por los accionistas de la Compañía, o la percepción de que tal venta puede ocurrir, podrían resultar en una dilución o en una disminución en el precio de mercado de las Acciones.
3. Los accionistas principales de la Emisora tienen y continuarán teniendo el control de la Compañía.
4. La administración de la Compañía tendrá amplia discreción sobre el uso de los recursos provenientes de cualquier oferta primaria de Acciones y el inversionista podría no estar de acuerdo en el uso de dichos recursos que podrían no ser invertidos exitosamente.
5. Los dividendos podrían ser menores a los decretados históricamente o se podría determinar que la Compañía no pague dividendos.
6. Existen requisitos para mantener el listado de las Acciones en la BMV, cuyo incumplimiento podría resultar en la suspensión de la cotización de las Acciones en la BMV.
7. De conformidad con lo exigido por la ley, los estatutos de la Compañía limitan la capacidad de los inversionistas extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como accionistas.
8. Otros riesgos y más detalle sobre cada uno pueden encontrarse en el Reporte Anual 2024.



Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles de Vinte.

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

Estrategias de mitigación de riesgo

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

De Mercado:

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

Liquidez:

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

Desastres Naturales:

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

Tipo de Cambio en las Tasas de Interés:

Con el 100% de la deuda denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE a 28 días y tasa fija.

Responsabilidad Civil y Otros:

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

Flujos de Inversión:

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

Cambios en Tipos de Hipotecas:

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

Autorizaciones:

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

Gastos Parcialmente Variables:

Se estructura una parte del gasto en administración y ventas con base en resultados, como las comisiones a vendedores y una parte significativa de la compensación de los coordinadores, gerentes y directores.



POLÍTICA SOCIAL Y AMBIENTAL

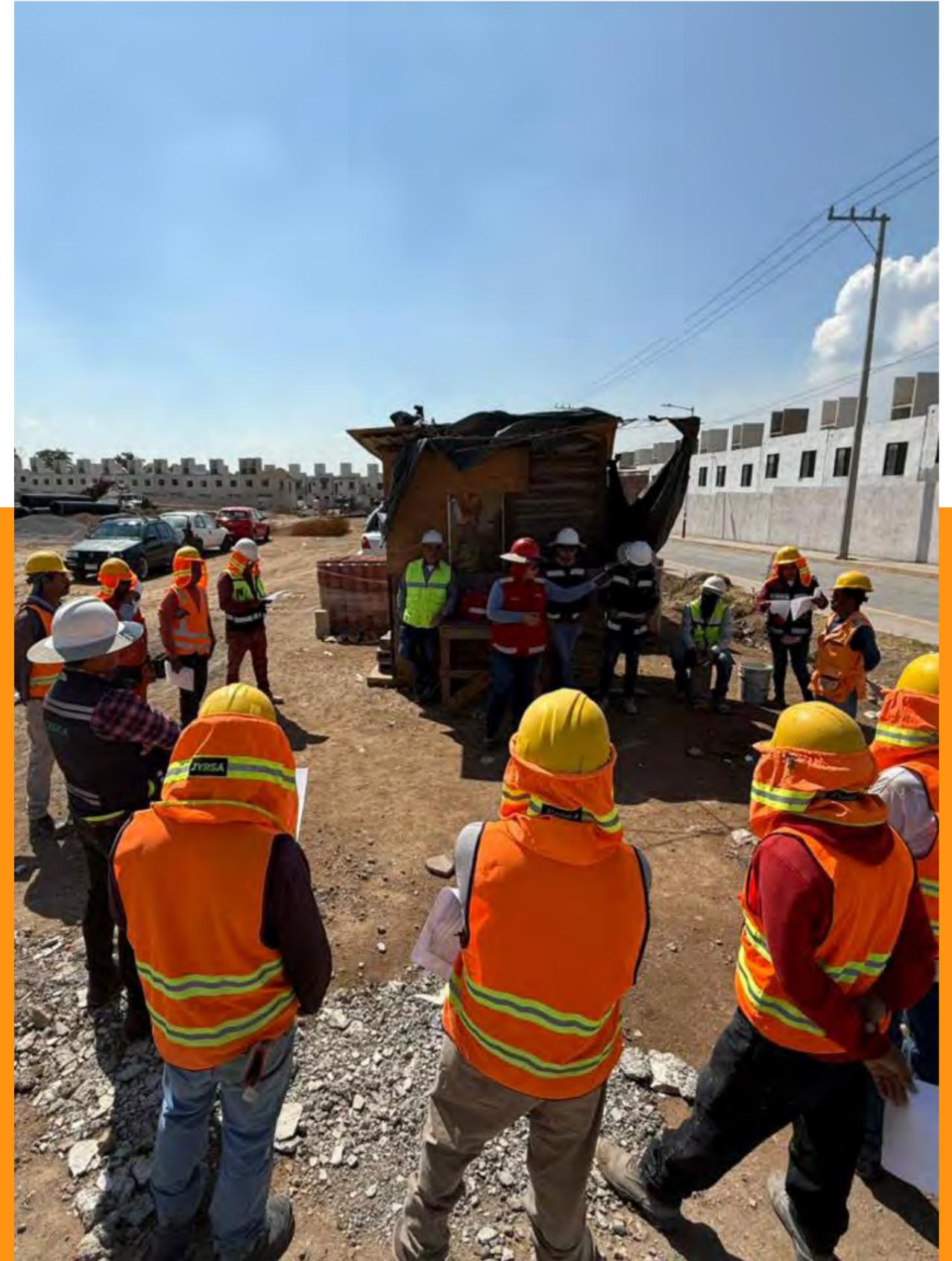
Como parte de los esfuerzos de Vinte hacia el monitoreo y reporte de temas sociales y ambientales, en noviembre del 2020, Vinte firmó un plan de acción ambiental y social con sus inversionistas; este plan fue actualizado en 2024 para incluir objetivos para Javer y Vinte. Esta política de compromiso es complementaria a la Política Social y Ambiental que se publicó en 2017. En ésta, se enlistan los compromisos que tendrá la Compañía en términos de la gestión y supervisión de temas de esta índole. Se detallan puntos de acción con respecto a la corrupción, mecanismos de quejas o denuncia, y las actividades que Vinte excluye en sus operaciones, tales como:

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

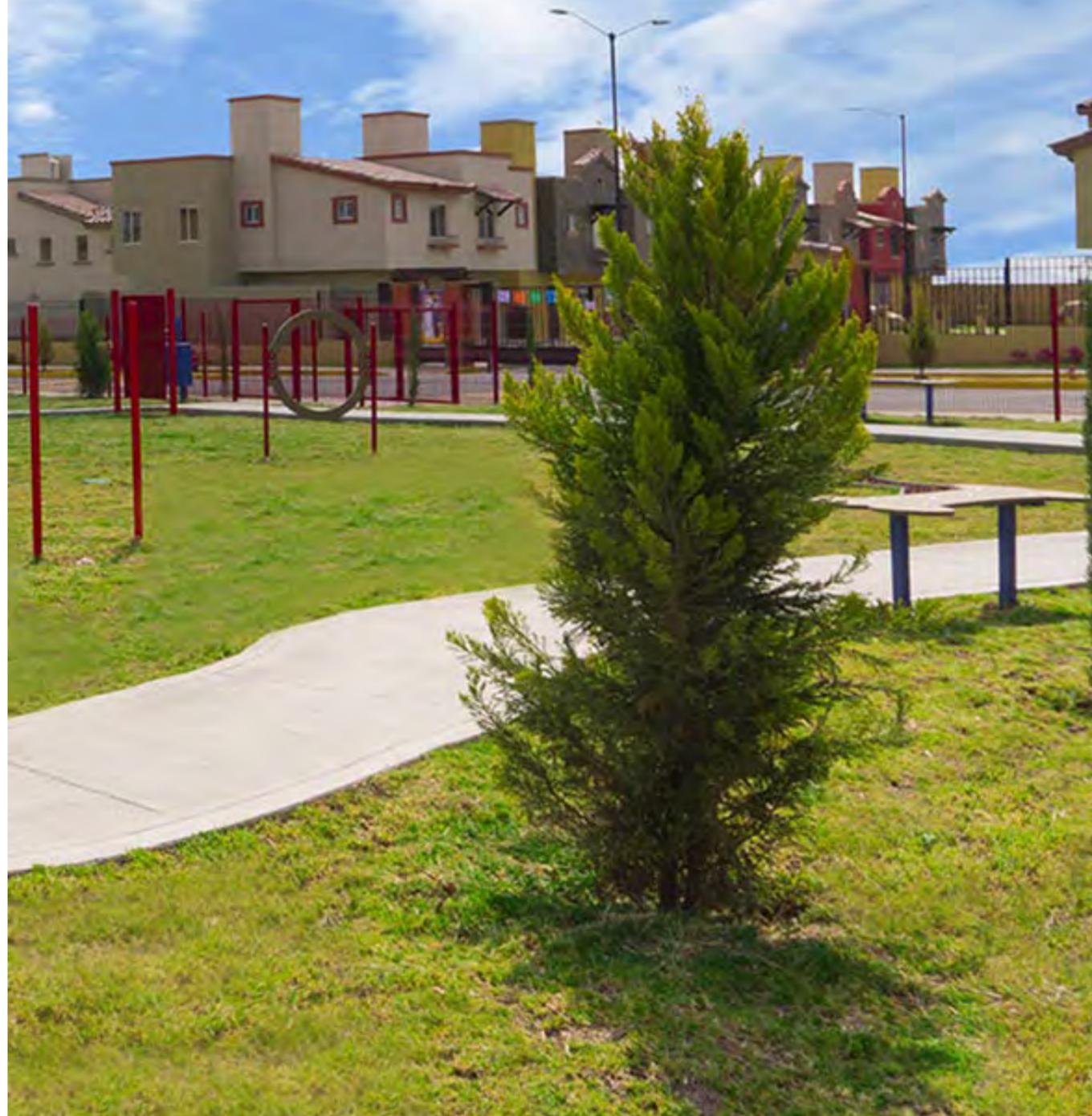
Adicionalmente, se estipuló un formato para reportar los resultados de los monitoreos sobre el estatus y proceso de los proyectos, así como posibles amenazas sociales o ambientales que podrían presentar, por ejemplo:

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

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



Generación de valor



Valor Económico Retenido:

Ps. 299 mills

Ps. 1,044 mills.

Proforma.

Valor Económico Generado	2024	2024 Proforma		
Hasta \$350 mil	Ps.	-	-	mills
\$350 a \$500 mil	Ps.	14	460	mills
\$500 a \$700 mil	Ps.	684	4,209	mills
\$700 a \$1,000 mil	Ps.	721	3,021	mills
\$1,000 a \$1,500 mil	Ps.	1.349	2,087	mills
\$1,500 a \$2,000 mil	Ps.	670	1,222	mills
Mayor a \$2,000 mil	Ps.	1.265	2,658	mills
Ingresos por equipamiento	Ps.	240	240	mills
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	Ps.	285	323	mills
Ingresos por venta de vivienda usada	Ps.	9	9	mills
Otros Ingresos	Ps.	52	52	mills
Total	Ps.	5.289	14,282	mills

Valor Económico Distribuido	2024	2024 Proforma		
Dividendos	Ps.	160	160	mills
Costo de ventas	Ps.	3.625	9,686	mills
Gastos generales	Ps.	834	2,329	mills
Otros gastos & ingresos netos	Ps.	-39	45	mills
Resultado integral de financiamiento	Ps.	276	604	mills
Impuestos a la utilidad	Ps.	133	504	mills
Total	Ps.	4.990	13,238	mills

Modelo De Bienestar Compartido:

Compañía y Accionistas

Crecimiento sostenido: Vinte registró un crecimiento anual compuesto de ingresos de 14.0% y de utilidad neta de 13.4% entre 2008 y 2024, consolidando una trayectoria rentable y disciplinada.

Expansión exitosa: En 2024, se formalizó la adquisición del 99.92% de Servicios Corporativos Javer, consolidando a Vinte como uno de los principales desarrolladores de vivienda del país.

Ventas por recomendación: Más del 50% de las ventas de Vinte provienen de recomendaciones de clientes satisfechos, gracias a su enfoque en calidad, comunidad y atención postventa.

Rendimiento bursátil: Las acciones de Vinte han mostrado un comportamiento superior al del mercado local, con una política constante de dividendos por 16 años consecutivos.

Rentabilidad alta: El ROE en 2024 fue de 20.2%, y el promedio desde 2008 hasta 2024 ha sido de 18.7%, superando ampliamente el promedio del sector.

Familias

Más de 61,867 viviendas escrituradas desde su fundación, abarcando desde interés social hasta residencial en comunidades mixtas.

Alta calidad en áreas comunes: Parques bien equipados, ciclovías, gimnasios, infraestructura educativa, hospitales, clínicas y más de 108 km de vialidades desarrolladas.

Entornos seguros: Comunidades cerradas y privadas con diseño urbano planeado para promover seguridad y tranquilidad.

Incremento en valor: La plusvalía anual promedio es de 9.7%, reforzando la inversión de los compradores.

Tecnología e inclusión: Vinte fue el primer desarrollador en México en entregar viviendas con computadoras e internet entre 2004 y 2007, y hoy lidera con más de 20,273 viviendas certificadas EDGE, muchas de ellas EDGE Advanced.



Instituciones Financieras

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

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

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

Gobierno y Sociedad

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

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

10 plantas de tratamiento de agua y 407 sistemas de captación de agua de lluvia que contribuyen al mantenimiento y recuperación de acuíferos naturales.

Pioneros en México en la construcción de viviendas certificadas EDGE por el IFC, con un total de 20,273 viviendas con certificación EDGE y 3,893 con EDGE Advanced.

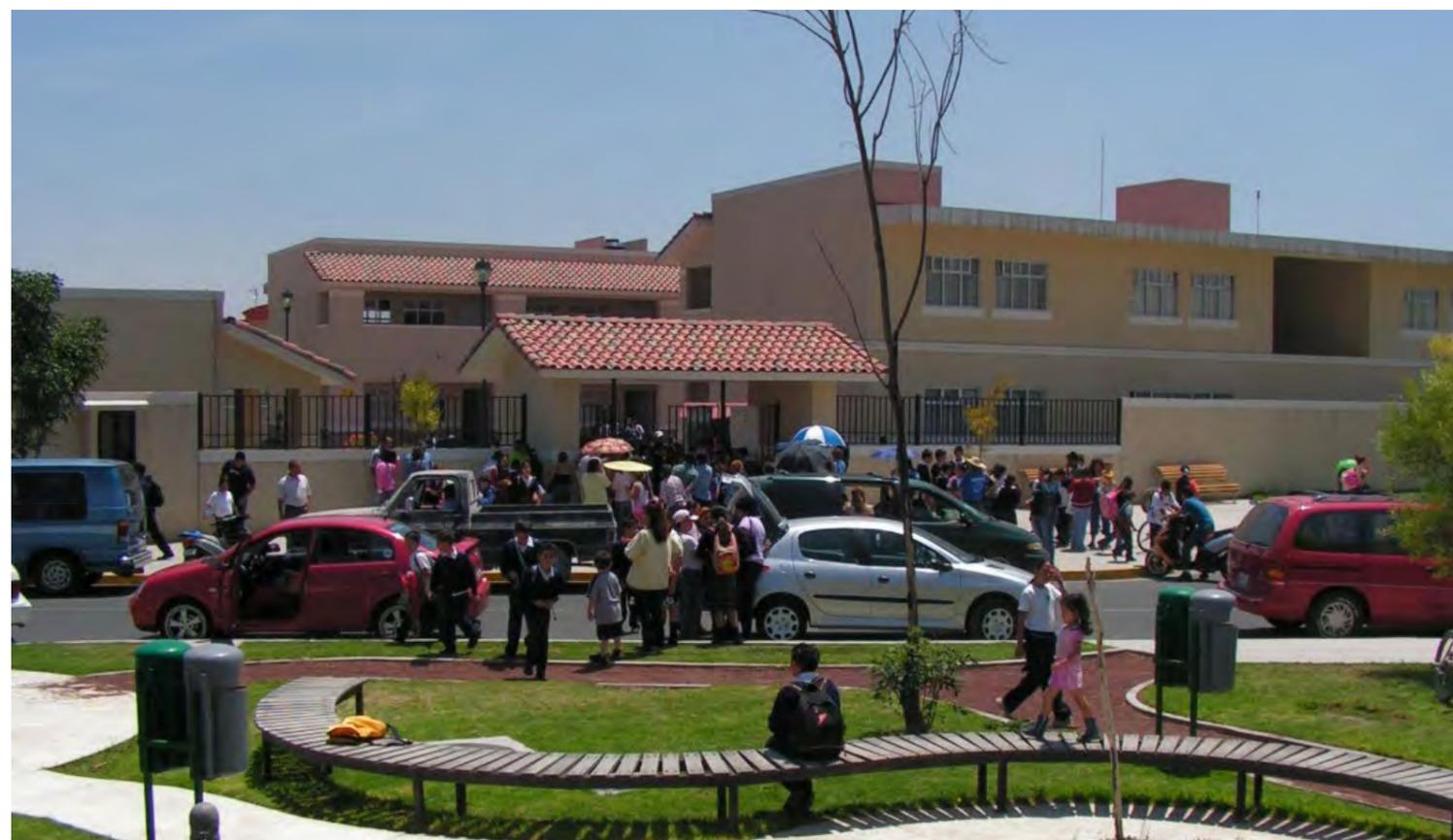
Políticas Relevantes a la Sostenibilidad

Básicas

Código	Política	Año de emisión/actualización
VTE-COD-INS-001	Código de Ética Vinte	2024
VTE-POL-INS-001	Protección de datos personales	2020
VTE-MAN-CAH-023	Incidencias de nómina quincenal y semanal	2024
VTE-POL-INS-0009	Libertad de asociación	2022
VTE-MAN-CTR-002	Restricción del efectivo, identificación de clientes y presentación de avisos (Anti Lavado)	2023
VTE-POL-INS-0011	Relación con instituciones de gobierno	2024
VTE-POL-INS-0012	Identificación, análisis y prevención de riesgos psicosociales	2024
VTE-POL-INS-0014	Calidad de vida	2022
VTE-POL-INS-0015	Anticorrupción	2024
VTE-POL-INS-0017	Cultura de Sustentabilidad	2020
VTE-POL-INS-0022	Seguridad y Salud Ocupacional	2024
VTE-MAN-ADC-004	Compra de agregados, concretos y materiales para la construcción	2022
VTE-MAN-CTR-005	Autorización de proveedores y acreedores	2024
VTE-POL-INS-002	Atenciones, regalos y otras cortesías	2024
VTE-MAN-CAH-002	Coordinación de incidencias en la administración del personal	2024
VTE-MAN-ADC-005	Contratos de obra	2024
VTE-POL-0036	Convenio de colaboración	2017
VTE-MAN-PTV-003	Certificación rehabilitado y equipamiento de viviendas	2025
VTE-MAN-CAH-009	Contratos de comisionistas	2021
VTE-POL-INS-003	Medio ambiente y responsabilidad social	2025
VTE-POL-INS-013	Responsabilidad social empresarial	2025
VTE-POL-INS-005	Línea Ética	2024
VTE-MAN-CAH-017	Integración de Expedientes de Colaboradores	2024

Opcionales

Código	Política	Año de emisión/actualización
VTE-MAN-CAH-004	Vacaciones	2024
VTE-MAN-CAH-005	Prestaciones	2024
VTE-MAN-COM-002	Plan de compensación variable (comisiones)	2022
VTE-MAN-CAH-006	Promoción y transferencia de personal	2024
VTE-MAN-PTV-005	Plan maestro comunitario	2024
VTE-MAN-TII-002	TI Tecnología de la Información	2025



Sobre el informe



Elaboración

El presente informe muestra los principales logros y retos para Vinte en temas sociales, ambientales, y de gobierno corporativo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2024. Nuestro último reporte se publicó en 2023, cubriendo el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2023.

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. 86-89).

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

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

Índice de Contenidos GRI

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
VINTE ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre del 2024.		
GRI 1 Usado: GRI 1: Fundamentos 2021		
GRI 2: Contenidos Generales 2021		
1. La organización y sus prácticas de información		
2-1	Detalles de la organización	15, 70-71, 158-159
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	158-159
2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	202-203
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 2024 de la información que fue presentada en el informe correspondiente a 2023.
2-5	Verificación externa	202-203
2. Actividades y trabajadores		
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	16, 26-27, 32-33, 35, 42-45, 52-53, 56-59, 62-63, 66-83, 118, 126-129, 148-149, 152-153, 160, 184-187
2-7	Empleados	126-129, 152-153
2-8	Trabajadores que no son empleados	126-129
3. Gobernanza		
2-9	Estructura de gobernanza y composición	150, 154-155
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	150
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	150
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	88-91, 100-103, 112, 122, 150, 154-155, 166, 188-193
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	102-103, 150
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	154-155
2-15	Conflictos de intereses	164
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	88-91, 112, 122, 154-155
2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno	154-155
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	150, 154-155
2-19	Políticas de remuneración	154-155
2-20	Proceso para determinar la remuneración	154-155

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
2-21	Ratio de remuneración total anual	Problemas de Confidencialidad. Se han omitido el ratio de compensación total anual, el coeficiente de incremento porcentual del ratio de compensación total anual y cualquier información contextual que respalde dichos datos. Estos datos son confidenciales para la seguridad del personal de VINTE. La publicación de su remuneración pone en riesgo su seguridad y privacidad.
4. Estrategia, políticas y prácticas		
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	6-11
2-23	Compromisos y políticas	15, 162-163, 188-193
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	162-163
2-25	Procesos para remediar los impactos negativos	162-163
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	162-163
2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	No ha existido ningún caso de incumplimiento de normativas ambientales o socioeconómicas. Las políticas y legislaciones relevantes al tema se presentan en las páginas 200-201, 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	86-89, 122
2-30	Convenios de negociación colectiva	126-129, 152-153
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	88-91, 202-203
3-2	Lista de temas materiales	52-55, 88-91, 100-101, 104-111, 114-117, 122-135, 138-141, 162-163, 200-201
Tema material: Gobierno corporativo		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	150
Tema material: Ética de negocios		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	166
GRI 205: Anticorrupción 2016		
205-1	Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados con la corrupción	166
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	166
205-3	Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	164, 166

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
Tema material: Manejo del agua		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	60-61, 116-117
GRI 303: Agua y efluentes 2018		
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	56-63, 108, 116-117
303-2	Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua	108, 116-117
303-3	Extracción de agua	Vinte no realiza ninguna actividad relacionada con vertidos de agua.
303-4	Vertido de agua	Vinte no realiza vertidos de agua.
303-5	Consumo de agua	119
Tema material: Impacto en la ecología de la ubicación		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	108-109
GRI 304: Biodiversidad 2016		
304-1	Sitios operacionales en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Ninguna operación actual está ubicada dentro de una zona protegida.
304-2	Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad	48
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	122
GRI 401: Empleo 2016		
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	130-131
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	136-137
401-3	Permiso parental	130-131, 136-137
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018		
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	132-133, 138-140
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	132-133
403-3	Servicios de salud en el trabajo	132-133

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	138-140
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	138-140
403-6	Promoción de la salud de los trabajadores	132-133, 138-140
403-7	Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales	132-133
403-8	Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	132-133
403-9	Lesiones por accidente laboral	130-133, 138-140
403-10	Las dolencias y enfermedades laborales	132-133, 138-140
GRI 404: Formación y educación 2016		
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	138-140
404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	138-140
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	60% de los trabajadores administrativos, que son líderes de área y equipo, representan 100% de líderes vigentes con mínimo 6 meses en la empresa.
Tema material: Manejo de los derechos humanos		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	122
Tema material: Calidad de la vivienda		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	122
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016		
416-1	Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	52-54, 124-125, 138-140
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Ninguno que reportar

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
Tema material: Diseño de la vivienda		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	12-13
Tema material: Manejo de asuntos regulatorios		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	88
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.
<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	196-197
GRI 201: Desempeño Económico 2016		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	196-197
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	136-137, 200-201
GRI 203: Impactos Económicos Indirectos 2016		
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	82-83, 108-112



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 en zonas de reurbanización	3,320 y 13,862 proforma
IF-HB-160a.3. Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con las regulaciones ambientales	Cero
IF-HB-160a.4. Análisis del proceso para integrar las consideraciones ambientales en la selección del emplazamiento, el diseño, el desarrollo y la construcción de las instalaciones	Todas las ubicaciones en donde construimos pasan por un estudio de impactos ambientales que nos lleva a presentar el Manifiesto de Impacto Ambiental o "MIA". Cualquier compra de tierra o proyecto debe cumplir en su totalidad con los requerimientos regulatorios relacionados con el MIA. También, durante el diseño de las viviendas y el desplante de los proyectos tenemos varias consideraciones ambientales que han sido descritas a detalle en el resto del informe.

Relacionado con temas materiales: Impacto en la ecología de la ubicación, diseño de la vivienda, manejo de asuntos regulatorios.

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 "Salud y Seguridad Ocupacional en Vinte" en las págs. 128-129
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 20,273 casas EDGE entre 2019 y 2024.
IF-HB-410a.4. Descripción de los riesgos y las oportunidades relacionados con la incorporación de la eficiencia de los recursos en el diseño de viviendas, y forma de comunicar los beneficios a los clientes	Este tema se ha abordado en páginas anteriores cuando hemos descrito las ecotecnias y eficiencias de materiales incorporadas en el diseño de nuestras viviendas, así como el proceso de certificación y los beneficios para nuestros clientes.

SASB: Home Builders Indicadores y respuestas

Relacionado con temas materiales: diseño de la vivienda.

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

Adaptación al cambio climático

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

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

Construcción	
IF-EN510a.1 (1) 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 140 de 180 en el Índice de Corrupción por Transparencia Internacional. Esto significa que ninguno de nuestros proyectos está en un país en los últimos 20 lugares.
IF-EN510a.2 Importe total de pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con acusaciones de (1) sobornos o corrupción y (2) prácticas de competencia desleal	Cero
IF-EN510a.3 Descripción de las políticas y prácticas para la prevención de (1) los sobornos y la corrupción y (2) las prácticas de competencia desleal en los procesos de licitación de los proyectos	Hemos descrito esto a detalle en secciones anteriores del reporte (págs. 156-161 y 200-201).

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



Carta de Verificación del Informe Anual Sustentable 2024

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

Sean informados que Redes Sociales en Línea Timberlan fue contratada para llevar a cabo una verificación limitada e independiente de una muestra de Contenidos GRI, presentados en el Informe Anual Sustentable 2024 de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. ("Vinte"), que incluye los resultados de las subsidiarias que conforman a Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V., correspondientes al periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024.

La Coordinación de Financiamiento y Relación con Inversionistas de "Vinte" es responsable de la preparación y publicación de la información contenida en el Informe Anual Sustentable 2024 y de aquella presentada durante el proceso de verificación, lo que implica de manera enunciativa más no limitativa, la identificación de temas materiales, la publicación de Contenidos GRI, así como de proveer evidencia documental y/o visual verdadera y suficiente para llevar a cabo la verificación de la muestra seleccionada.

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

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

- Entendimiento de los sistemas de gestión interna (políticas, procesos, herramientas, documentos origen, etc.)
- Análisis de información cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública de la muestra a verificar
- Comprobación de información cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública de la muestra a verificar.
- Comparación de data para validar la razonabilidad.
- Validación de cumplimiento metodológico de los criterios anteriormente mencionados.

Conclusiones: Como resultado de nuestro trabajo y de la revisión del Informe Anual Sustentable 2024, no encontramos factor alguno que nos haga considerar que:

- La evidencia de la muestra seleccionada no cumplió con los principios de certeza, trazabilidad y razonabilidad.
- Los datos de la muestra seleccionada contienen errores significativos y materiales.
- Los requerimientos metodológicos de los criterios antes mencionados no se cumplieron.

Recomendaciones: Se entrega por separado un reporte exclusivo para **"Vinte Viviendas Integrales S.A.B de C.V."** que incluye áreas de oportunidad para un Futuro Informe.

Rosa María Barojas Vargas
Consultora de Sustentabilidad
rosy@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 11 de septiembre del dos mil veinticinco y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al Informe Anual Sustentable 2024 de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V.

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



Contenido GRI		Dato Verificado 2024																																													
3-2	Lista de temas materiales	Lista de temas materiales (Consultar página 89)																																													
Ambientales																																															
304-1	Sitios operacionales en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Ninguna operación actual está ubicada dentro de una zona protegida.																																													
304-2	Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad	Para conocer sobre las actividades realizadas, para evaluar los impactos significativos de las actividades en la biodiversidad (Consultar las páginas																																													
Social																																															
2-7	Empleados	<p>3,574 total de trabajadores (39%) mujeres y (61%) hombres</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ubicación</th> <th>Mujeres</th> <th>Hombres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Morelos</td><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>Baja California</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>Reynosa</td><td>17</td><td>29</td></tr> <tr><td>Puebla</td><td>42</td><td>85</td></tr> <tr><td>Aguascalientes</td><td>57</td><td>94</td></tr> <tr><td>Jalisco</td><td>97</td><td>182</td></tr> <tr><td>Nuevo León</td><td>141</td><td>255</td></tr> <tr><td>Querétaro</td><td>192</td><td>207</td></tr> <tr><td>Hidalgo</td><td>144</td><td>303</td></tr> <tr><td>Quintana Roo</td><td>175</td><td>274</td></tr> <tr><td>Estado de México</td><td>264</td><td>483</td></tr> <tr><td>Corporativo</td><td>221</td><td>227</td></tr> <tr><td>Otros</td><td>34</td><td>42</td></tr> <tr><td>Total</td><td>1,388</td><td>2,186</td></tr> </tbody> </table>	Ubicación	Mujeres	Hombres	Morelos	1	2	Baja California	3	3	Reynosa	17	29	Puebla	42	85	Aguascalientes	57	94	Jalisco	97	182	Nuevo León	141	255	Querétaro	192	207	Hidalgo	144	303	Quintana Roo	175	274	Estado de México	264	483	Corporativo	221	227	Otros	34	42	Total	1,388	2,186
Ubicación	Mujeres	Hombres																																													
Morelos	1	2																																													
Baja California	3	3																																													
Reynosa	17	29																																													
Puebla	42	85																																													
Aguascalientes	57	94																																													
Jalisco	97	182																																													
Nuevo León	141	255																																													
Querétaro	192	207																																													
Hidalgo	144	303																																													
Quintana Roo	175	274																																													
Estado de México	264	483																																													
Corporativo	221	227																																													
Otros	34	42																																													
Total	1,388	2,186																																													
2-8	Trabajadores que no son empleados	6,099 empleados indirectos																																													
2-30	Convenios de negociación colectiva	Al 31 de diciembre del 2024 el 100% de los trabajadores de la construcción																																													
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ubicación</th> <th>Tasa de Rotación</th> <th># contratación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Morelos</td><td>0%</td><td>3</td></tr> <tr><td>Baja California</td><td>0%</td><td>5</td></tr> <tr><td>Tamaulipas</td><td>14%</td><td>15</td></tr> <tr><td>Puebla</td><td>8%</td><td>13</td></tr> <tr><td>Aguascalientes</td><td>36%</td><td>90</td></tr> <tr><td>Jalisco</td><td>28%</td><td>107</td></tr> <tr><td>Nuevo León</td><td>11%</td><td>46</td></tr> <tr><td>Querétaro</td><td>36%</td><td>133</td></tr> <tr><td>Hidalgo</td><td>9%</td><td>34</td></tr> <tr><td>Quintana Roo</td><td>285</td><td>121</td></tr> <tr><td>Estado de México</td><td>16%</td><td>131</td></tr> <tr><td>Otros</td><td>17%</td><td>117</td></tr> <tr><td>Total</td><td>19%</td><td>815</td></tr> </tbody> </table>	Ubicación	Tasa de Rotación	# contratación	Morelos	0%	3	Baja California	0%	5	Tamaulipas	14%	15	Puebla	8%	13	Aguascalientes	36%	90	Jalisco	28%	107	Nuevo León	11%	46	Querétaro	36%	133	Hidalgo	9%	34	Quintana Roo	285	121	Estado de México	16%	131	Otros	17%	117	Total	19%	815			
Ubicación	Tasa de Rotación	# contratación																																													
Morelos	0%	3																																													
Baja California	0%	5																																													
Tamaulipas	14%	15																																													
Puebla	8%	13																																													
Aguascalientes	36%	90																																													
Jalisco	28%	107																																													
Nuevo León	11%	46																																													
Querétaro	36%	133																																													
Hidalgo	9%	34																																													
Quintana Roo	285	121																																													
Estado de México	16%	131																																													
Otros	17%	117																																													
Total	19%	815																																													

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



Contenido GRI		Dato Verificado 2024						
Social								
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Proporcionaron 2,411 horas de cursos de inducción a la seguridad.						
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Se impartieron un total de 20,540.5 horas de capacitaciones a los						
416-1	Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Para la entrega de las viviendas, todas deben de estar certificadas por un inspector independiente bajo la NOM 442 que describe los alcances y						
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Ninguno que reportar						
Gobernanza								
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Entidades incluídas en el informe (Consulte la página 159)						
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Estructura de gobernanza (Consulte las páginas de la 152 y 153)						
2-23	Compromisos y políticas	Vinte mantiene el compromiso de fomentar los valores éticos de la Compañía dentro y fuera de sus instalaciones, tanto entre sus empleados, contratistas y proveedores, como entre sus clientes en cada una de las plazas en donde opera, transmitiendo, la excelencia, el trabajo en equipo, la pasión, el compromiso, la lealtad y honestidad como las principales bases del comportamiento y trabajo diario.						
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas							
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	Vinte cuenta con una línea ética, mediante el correo lineaetica@vinte.com o al teléfono 800 286 1111, o a la extensión 1111.						
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	Enfoque de participación de los grupos de interés (Consulte la página 87)						
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	<table border="1"> <tr> <td>Valor Económico Generado</td> <td>5,289*</td> </tr> <tr> <td>Valor Económico Distribuido</td> <td>4,990*</td> </tr> <tr> <td>Valor Económico Retenido</td> <td>299*</td> </tr> </table> <p>*Millones de pesos</p>	Valor Económico Generado	5,289*	Valor Económico Distribuido	4,990*	Valor Económico Retenido	299*
Valor Económico Generado	5,289*							
Valor Económico Distribuido	4,990*							
Valor Económico Retenido	299*							
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Inversiones en infraestructura (Consulte la página 112)						
205-3	Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	A la fecha del reporte no se tiene confirmado ninguna instancia de						
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal, las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Ninguna						
415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos	Vinte no realiza contribuciones a ningún partido político.						

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

Estados Financieros

Vinte 2024

Estado Consolidado de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 (En miles de pesos)

Activos	2024	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380	\$ 710,836
Cuentas por cobrar	1,344,286	366,364	587,865
Inventarios inmobiliarios	8,798,584	4,159,129	3,824,018
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	1,083,057	317,401	236,236
Total de activo circulante	13,091,408	6,350,274	5,358,955
Activo no circulante:			
Inventarios inmobiliarios	7,957,187	4,375,049	4,129,488
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	100,351	87,972	55,532
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	115,958	91,727	95,210
Otros activos	63,283	36,111	29,898
Activos por derecho de uso	214,816	37,230	35,363
Instrumentos financieros derivados	61,159	-	-
Crédito mercantil	823,551	-	-
Inversión en negocio conjunto	21,399	23,162	16,586
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	158,162	158,162	72,386
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	333,621	471,156	399
Total de activo no circulante		5,367,284	4,521,577
Total de activos	\$ 23,027,610	\$ 11,717,558	\$ 9,880,532

Pasivos	2024	2023	2022
Pasivos y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 1,495,864	\$ 149,767	\$ 274,965
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	500,312	504,258	376,116
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	294,035	218,721	158,091
Cuentas por pagar a proveedores	2,288,461	241,023	245,566
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	1,156,029	332,572	329,396
Pasivos por arrendamiento	86,956	16,398	17,201
Anticipo de clientes	61,034	64,483	36,718
Impuestos y gastos acumulados	289,346	150,252	140,464
Impuesto sobre la renta	50,397	3,876	6,838
Participación de utilidades por pagar	60,088	17,083	15,902
Total de pasivo a corto plazo	6,282,522	1,698,433	1,601,257
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	7,062,765	3,909,086	2,548,343
Beneficios a empleados	168,396	12,101	9,097
Proveedores de terrenos a largo plazo	75,852	106,331	103,752
Pasivos por arrendamiento	118,905	20,799	18,582
Impuestos a la utilidad diferidos	2,438,066	1,121,625	1,003,375
Total de pasivo a largo plazo	9,863,984	5,169,942	3,683,149
Total de pasivos	16,146,506	6,868,375	5,284,406
Capital contable:			
Capital social	22	3,387,967	1,609,112
Reserva para recompra de acciones		61,979	61,990
Utilidades acumuladas		3,278,677	3,036,896
Efecto acumulado por conversión		4,584	(3,060)
Participación no controladora		147,897	144,245
Total de capital contable		6,881,104	4,849,183
Total pasivos y capital contable	23,027,610	11,717,558	9,880,532

Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	2024 Proforma	2024	2023	2022
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	\$ 14,281,782	\$ 5,288,541	\$ 4,820,456	\$ 4,356,782
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	(9,898,598)	(3,837,904)	(3,506,396)	(3,165,432)
Utilidad bruta	4,383,184	1,450,637	1,314,060	1,191,350
Gastos generales y de administración	(548,672)	(250,072)	(260,038)	(242,302)
Gastos de dirección y planeación	(850,972)	(303,377)	(250,018)	(197,186)
Gastos de venta	(929,731)	(280,869)	(237,758)	(216,651)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$372,904, \$209,459, y \$194,103, respectivamente)	(727,630)	(225,201)	(121,043)	(105,834)
Ingresos por intereses	274,774	159,724	67,591	84,458
Participación en el resultado del negocio conjunto	(1,763)	(1,763)	(424)	(414)
Otros ingresos	230,466	14,245	91,063	46,238
Otros gastos	(225,973)	(24,801)	(16,362)	(23,983)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,664,785	538,523	587,071	562,199
Impuestos a la utilidad	(503,820)	(132,937)	(148,757)	(149,998)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 1,160,964	\$ 405,586	\$ 438,314	\$ 412,201
Utilidad atribuible a la participación controladora	\$ 1,157,402	\$ 401,934	\$ 428,754	\$ 401,478
Utilidad atribuible a la participación no controladora	\$ 3,562	\$ 3,652	\$ 9,560	\$ 10,723
Promedio ponderado de acciones	278,082	278,081,595	216,425,413	216,425,413
Utilidad por acción (básica y diluida)	\$ 4.16	\$ 1.45	\$ 1.98	\$ 1.86

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En miles de pesos) - Nota 22

	Capital Social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,609,112	\$ 95,996	\$ 2,540,269	\$ 123,961	\$ 4,369,338
Recompra de acciones propias, Neta	-	(27,733)	-	-	(27,733)
Dividendos pagados (inciso e)	-	-	(157,195)	-	(157,195)
Efecto acumulado por conversión	-	-	(486)	-	(486)
Utilidad integral	-	-	401,478	10,724	412,202
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,609,112	68,263	2,784,066	134,685	4,596,126
Recompra de acciones propias, Neta	-	(6,273)	-	-	(6,273)
Dividendos pagados (inciso d)	-	-	(176,409)	-	(176,409)
Efecto acumulado por conversión	-	-	(2,575)	-	(2,575)
Utilidad integral	-	-	428,754	9,560	438,314
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,609,112	61,990	3,033,836	144,245	4,849,183
Aportación de capital (inciso b)	1,778,855	-	-	-	1,778,855
Recompra de acciones propias, Neta	-	(11)	-	-	(11)
Dividendos pagados (inciso c)	-	-	(160,153)	-	(160,153)
Efecto acumulado por conversión	-	-	7,644	-	7,644
Utilidad integral	-	-	401,934	3,652	405,586
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 3,387,967	\$ 61,979	\$ 3,283,261	\$ 147,897	\$ 6,881,104

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 405,586	\$ 438,314	\$ 412,201
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	132,937	148,757	149,998
Depreciación y amortización	40,788	52,664	49,516
Depreciación por activos por derecho de uso	18,956	-	-
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo y otros activos	277	907	12,778
Participación en el resultado de negocios conjuntos	1,763	424	414
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	372,904	209,459	194,103
Costos financieros reconocidos en resultados	225,201	121,043	105,834
Efecto por conversión	7,644	(2,573)	(486)
Amortización de gastos de emisión de deuda	15,153	12,142	14,880
Ingresos por intereses	(159,724)	(67,590)	(84,458)
	1,061,485	913,547	828,257
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) decremento en cuentas por cobrar	(505,757)	(249,256)	116,071
(Incremento) en inventarios inmobiliarios	(1,198,001)	(580,567)	(468,742)
(Incremento) en pagos anticipados y otras cuentas	(30,613)	(107,492)	(64,697)
(Decremento) incremento en cuentas por pagar a proveedores	(441,963)	63,209	(39,079)
Incremento (decremento) en acreedores diversos, subcontratistas y otros	770,402	(11,417)	16,712
(Decremento) incremento en anticipo de clientes	(20,668)	27,765	(169)
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	11,459	49,676	(838)
Incremento en participación de utilidades por pagar	1,176	1,179	3,366
Incremento en beneficios a los empleados	6,747	3,003	821
(Decremento) incremento en pasivo por arrendamiento	(5,385)	1,415	4,697
Impuestos a la utilidad diferidos	60,713	(39,888)	(18,201)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación	(290,405)	71,174	378,198
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(21,631)	(11,740)	(17,803)
Intereses cobrados	159,724	67,591	84,457
Adquisición de otros activos	(24,560)	(52,648)	(49,904)
Adquisición Javer – neto de efectivo adquirido	(3,175,976)	-	-
Inversión en negocio conjunto	-	(92,776)	(52,861)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,062,443)	(89,573)	(36,111)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de instituciones de crédito	7,744,186	7,057,420	4,381,870
Pago de préstamos de instituciones de crédito	(4,982,653)	(7,311,687)	(4,046,724)
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	-	1,500,000	-
Pagos de créditos bursátiles	-	-	(292,990)
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de futuro cobro	1,938,697	1,643,188	1,251,370
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(1,942,643)	(1,515,046)	(1,265,102)
Aumento de capital social	1,778,855	-	-
Recompra de acciones	(11)	(6,275)	(27,732)
Pago de gastos por colocación de deuda	(44,694)	(22,330)	(1,953)
Pago de dividendos	(160,153)	(176,409)	(157,195)
Pago de intereses	(598,105)	(330,502)	(299,937)
Pagos por arrendamiento	(22,530)	(23,416)	(16,949)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	3,710,949	814,943	(475,342)
Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	358,101	796,544	(133,255)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,507,380	710,836	844,091
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380	\$ 710,836

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

Type of Engagement: Annual Review
Date: 31 July 2025
Engagement Team:
Anjansingh Bist, anjansingh.bist@morningstar.com

Introduction

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ("Vinte") issued five sustainability bonds¹ between August 2018 and December 2023 (collectively the "Sustainability Bonds") and raised MXN 3.4 billion with the intent to refinance housing and community development projects for low to medium-high income populations in Mexico. In July 2025, Vinte engaged Sustainalytics to review the projects financed with proceeds from the Sustainability Bonds (the "Nominated Expenditures") and provide an assessment as to whether they meet the use of proceeds criteria and whether Vinte complied with the reporting commitments in the Vinte Sustainable Bond Framework dated 2023, which is an update to Vinte's 2018 Framework (the "Framework").^{2,3} Sustainalytics provided a Second-Party Opinion on the Framework in November 2023.⁴ This is Sustainalytics' seventh annual review of Vinte's allocation and reporting on the Sustainability Bonds.⁵

Evaluation Criteria

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

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

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

Use of Proceeds Category	Eligibility Criteria	Key Performance Indicators
Sustainable Community Development	i. Housing in three segments (social, medium, medium-high)	i. Number of houses built within each segment
	ii. Construction of public schools in close proximity to housing developments	ii. Number of residents living in the built community
	iii. Infrastructure to support community, including but not limited to roads, water treatment and lighting	iii. Number of schools and equipped parks built
		iv. Percentage of homeowners financing

¹ Vinte issued six sustainability bonds. Of these, VINTE 18X, VINTE 19X, VINTE 19-2X, and VINTE 20X were issued under the 2018 framework, while VINTE 23X was issued under the 2023 framework: i) VINTE 18X, issued in August 2018, raised MXN 800 million and matures in August 2025; ii) VINTE 19X, issued in June 2019, raised MXN 293 million and has already been prepaid; iii) VINTE 19-2X, issued in June 2019, raised MXN 407 million and matures in June 2026; iv) VINTE 20X, issued in November 2020, raised MXN 400 million and matures in November 2027; and v) VINTE 23X, issued in December 2023, raised MXN 1,500 million and matures in November 2028.

² The Vinte Sustainability Bond Framework is an update to the Vinte Sustainable Bonds Framework 2018. Updates primarily relate to alignment with Mexico's national-level targets. Sustainalytics provided a Second-Party Opinion on the 2018 Framework in August 2018.

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

⁴ Sustainalytics, "Second-Party Opinion: Vinte Sustainable Bond Framework", (2023), at: <https://vinte.com/wp-content/uploads/2024/02/Vinte-Viviendas-Integrales-Sustainable-Bond-Framework-Second-Party-Opinion.pdf>

⁵ Previous annual reviews for instruments issued under the 2018 Framework were conducted in May 2019, June 2020, May 2021, June 2022, July 2023, and July 2024. This is the second review of the instrument issued under the 2023 Framework.

	iv. Green spaces or public spaces within the community to incentivize outdoor activities such as playgrounds	mortgages through government entities
	The location of the community development projects will be in close proximity to healthcare facilities, such as clinics, public hospitals, pharmacies and police stations.	
	Vinte's affordable housing projects must serve targeted populations as defined in Table 2. Further, the Framework defines eligibility criteria for its other sustainable community development projects in Table 3. ⁶	

Table 2: Eligibility Criteria for Sustainable Community Development Projects – Target Population⁷

Target Population Segment	Family Monthly Income (MXN thousand)	Income as a Multiple of the Minimum Monthly Wage	Socio-Economic Level ⁸	Home Price Range (MXN thousand) ⁹	Home size (m ²)
Social Housing	15 to 30 ¹⁰	2 to 4	D/D+	400 to 800 ¹¹	45 to 60
Medium Housing	30 to 60 ¹²	4 to 8	C	800 to 1,650 ¹³	65 to 83
Medium-High Housing ¹⁴	60 to 157 ¹⁵	8 to 21	C+	1,650 to 5,000 ¹⁶	95 to 167

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

Social requirements	Environmental requirements
Construction of schools within or near the developments	Use of sustainable construction materials.

⁶ Vinte has communicated to Sustainalytics that only the construction of schools, water treatment plants and rainwater recharge systems are applied as needed, based on whether a development already has access to the defined facilities in the Framework criteria.

⁷ The Framework identifies the target population as families that earn between two times the minimum monthly wage (i.e., MXN 14,936) and 21 times the minimum monthly wage (i.e., MXN 156,828). Vinte has communicated to Sustainalytics that the family income and home price figures in Table 2 have remained the same for all allocations as of December 2024. As stated in Vinte's 2023 Sustainable Bond Framework, the Home Prices Range is updated each year based on the Mexican Housing Price Index published quarterly by the Sociedad Hipotecaria Federal.

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

⁹ Price range defined by Vinte according to the target market. Vinte has communicated to Sustainalytics that the calculated values have been updated for all allocations as of December 2024.

¹⁰ USD 818 to USD 1,637 per month based on the average annual exchange rate in 2024.

¹¹ USD 21,827 to USD 43,653 based on the average annual exchange rate in 2024.

¹² USD 1,637 to USD 3,274 per month based on the average annual exchange rate in 2024.

¹³ USD 43,653 to USD 90,034 based on the average annual exchange rate in 2024.

¹⁴ Vinte has confirmed that all housing units intended for families in the C+ socioeconomic segment will be EDGE-certified.

¹⁵ USD 3,274 to USD 8,567 per month based on the average annual exchange rate in 2024.

¹⁶ USD 90,034 to USD 272,832 based on the average annual exchange rate in 2024.

Proximity to medical centres (clinics, public hospitals and pharmacies)	Inclusion of lighting equipment (LED), 4 litres per flush toilet, efficient irrigation systems and sinks, step heaters, and insulation slabs or efficient thermal system
Close access to public transport	
Road infrastructure and connectivity	Construction of water treatment infrastructure, as well as for recharging aquifers through wells and ponds that recover at least 80% of rainwater
Proximity to police stations, as well as security at the entrances and surrounding areas	
Inclusion of designated areas (play areas, commercial areas and green areas)	
Establishment of a civil association for the organization's residents.	

Issuer's Responsibility

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

Independence and Quality Control

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

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

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

Conclusion

Based on the limited assurance procedures conducted,¹⁷ nothing has come to Sustainalytics' attention that causes us to believe that, in all material respects, the Nominated Expenditures do not conform with the use of proceeds criteria and reporting commitments in the Framework. Vinte has disclosed to Sustainalytics that the proceeds from the Sustainability Bonds were fully allocated as of May 2024.

¹⁷ Sustainalytics' limited assurance process includes reviewing documentation relating to details of projects, as provided by the issuing entity, which is responsible for providing accurate information. These may include descriptions of projects, estimated and realized costs, and reported impact. Sustainalytics has not conducted on-site visits to projects.

Detailed Findings

Table 4: Detailed Findings

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

Appendices

Appendix 1: Allocation Reporting

Table 5: Allocation of Proceeds from the Sustainability Bonds¹⁸

Eligible Projects	Location	Allocation of net proceeds from the VINTE 18X bond (MXN million)	Allocation of net proceeds from the VINTE 19X and 19-2X bonds (MXN million)	Allocation of net proceeds from the VINTE 20X bond (MXN million)	Allocation of net proceeds from the VINTE 23X bond (MXN million)	Amount Allocated (MXN million)
Real Granada	Tecámac	82.41	105.44	90.05	164.22	442.12
Real Solare	Querétaro	81.94	100.31	64.89	171.91	419.05
Real Amalfi	Playa del Carmen	77.84	36.39	17.09	89.90	221.22
Real Vizcaya	Tecámac	67.94	37.59	7.98	00.00	113.51
Real Castilla	Tula	60.80	50.57	27.17	154.05	292.59
Real Bilbao	Playa del Carmen	56.87	26.02	2.33	98.69	183.91
Real Navarra	Pachuca	54.37	53.02	28.45	21.87	157.71
Montalto	Monterrey	50.08	23.95	19.58	84.27	177.88
La Vista	Querétaro	43.16	43.44	10.43	74.11	171.14
Real Segovia	Puebla	42.01	61.68	36.58	158.66	298.93
Real Madeira	Pachuca	37.99	41.65	27.85	98.41	205.9
Real Catania	Cancún	32.08	32.27	13.27	41.26	118.88
Real Lucerna	Playa del Carmen	24.53	42.21	22.21	77.42	166.37
Real Valencia	Cancún	23.72	25.02	9.69	35.10	93.53
Real Cayara	Querétaro	20.17	0.92	1.08	00.00	22.17
Real Alcalá	Tecámac	18.54	4.66	15.26	73.67	112.13
Queralt	Querétaro	0.97	0.53	0.15	00.00	1.65
Real Belmonte	Tecámac	-	-	-	141.27	141.27
Real Las Maravillas	Tijuana	-	-	-	0.52	0.52
Total Amount Allocated		775.42	685.67	394.06	1,485.33	3,340.48
Total Proceeds Unallocated						0.00
Total Net Proceeds Raised						3,340.48¹⁹

¹⁸ Allocated amounts have been rounded to the nearest million.
¹⁹ The remaining MXN 59.52 million were incurred as transactional costs.

Appendix 2: Reported Impact²⁰

Table 6: Reported Impact from the Sustainability Bonds

Community development project	Homes built			No. of homes built in whole project	No. of residents living in each community	No. of schools	Park area (m ²)	Water treatment capacity (no. of homes served)	Hydro infrastructure built (equivalent no. of homes served)	
	Social	Medium	Medium-high ²¹						Water well	Pluvial infrastructure
Real Granada	1,204	3,550	122	7,675	18,458	11	67,388	5,571	7,680	7,680
Real Solare	692	2,217	343	6,869	16,520	3	33,984	8,992	7,662	5,063
Real Amalfi	-	662	217	1,075	2,585	-	44,290	1,062	1,062	1,062
Real Vizcaya	-	112	372	523	1,258	1	7,164	1,022	309	309
Real Castilla	2,707	1,046	77	5,929	14,259	2	5,737	8,191	4,843	4,843
Real Bilbao (Quintana)	-	658	-	2,096	5,041	-	21,141	467	467	467
Real Bilbao (Hidalgo)							7,506			
Real Navarra	134	1,395	166	2,709	6,515	-	15,147	1,511	1,755	3,764
Montalto	-	-	268	268	645	-	9,078	243	243	243
La Vista	-	-	312	359	863	-	4,180	4,392	842	842
Real Segovia	1,700	1,779	49	4,214	10,135	3	41,156	3,109	6,104	6,104
Real Madeira	-	185	813	1,137	2,734	-	30,133	1,107	1,097	1,097
Real Catania	-	205	347	563	1,354	-	11,148	443	443	443
Real Lucerna	2	609	34	645	1,551	-	5,149	798	798	798
Real Valencia	215	491	13	1,545	3,716	-	7,625	614	614	614
Real Cayara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Real Alcalá	-	-	635	635	1,527	1	7,761	1,181	2,240	740
Real Belmonte	74	54	-	128	308	-	-	-	100	100
Real Las Maravillas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6,728	12,963	3,768	36,370	87,469	21	318,587	38,703	36,259	34,169

²⁰ Vinte has communicated to Sustainalytics that the impact data covers the period from Q3 2018 to Q4 2024.

²¹ Vinte has communicated to Sustainalytics that all 3,768 medium-high income homes are EDGE-certified, in alignment the Framework's use of proceeds criteria.

Other key performance indicators	Reported impact as of December 2024
Schools built and donated (total number)	21
EDGE-certified homes	Certified homes: 15,601, including 3,291 EDGE Advanced homes, with total annual emissions savings of 15,323 per year, more than 931,000 m ³ /year of average annual water savings and 64.1% of embodied energy in materials savings

About Morningstar Sustainalytics

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

Disclaimer

Copyright ©2025 Sustainalytics, a Morningstar company. All rights reserved.

The information, methodologies, data and opinions contained or reflected herein (the "Information") are proprietary to Sustainalytics and/or its third-party content providers and may be made available to third parties only in the form and format disclosed by Sustainalytics. The Information is not directed to, nor intended for distribution to or use by India-based clients and/or users, and the distribution of Information to India resident individuals and entities is not permitted.

The Information is provided for informational purposes only and (1) does not constitute an endorsement of any product, project, investment strategy or consideration of any particular environmental, social or governance related issues as part of any investment strategy; (2) does not constitute investment advice nor recommends any particular investment, nor represents an expert opinion or negative assurance letter; (3) is not part of any offering and does not constitute an offer or indication to buy or sell securities, to select a project nor enter into any kind of business transaction; (4) is not an assessment of the economic performance, financial obligations nor creditworthiness of any entity; (5) is not a substitute for professional advice; (6) has not been submitted to, nor received approval from, any relevant regulatory or governmental authority. Past performance is no guarantee of future results.

The Information is based on information made available by third parties, is subject to continuous change and no warranty is made as to its completeness, accuracy, currency, nor the fitness of the Information for a particular purpose. The Information is provided "as is" and reflects Sustainalytics' opinion solely at the date of its publication.

Neither Sustainalytics nor its third-party content providers accept any liability in connection with the use of the Information or for actions of third parties with respect to the Information, in any manner whatsoever, to the extent permitted by applicable law.

Any reference to third party content providers' names is solely to acknowledge their ownership of information, methodologies, data and opinions contained or reflected within the Information and does not constitute a sponsorship or endorsement of the Information by such third-party content provider. For more information regarding third-party content providers visit <http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>

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

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

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

DATOS DE LA EMISIÓN

Emisor: VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V
Sector: Vivienda
Tipo de informe: Informe de verificación
Fecha de verificación: Agosto 2025

Valor de la emisión	VINTE 20X SDG: \$400,000,000 VINTE 23X SDG: \$1,500,000,000 VINTE 24X SDG: \$500,000,000
Fecha de la emisión	VINTE 20X SDG: Noviembre 2020 VINTE 23X SDG: Diciembre 2023 VINTE 24X SDG: Noviembre 2024
Fecha de vencimiento	VINTE 20X SDG: 2027 VINTE 23X SDG: 2028 VINTE 24X SDG: 2032
Objetivo del uso de los recursos	Financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables en México.
Proyectos elegibles	Comunidades sustentables de Vinte.
Contribución a los ODS	

Contenido

1. Introducción3
 2. Criterios de evaluación3
 3. Conclusión7
 4. Competencia del verificador e independencia8
 Anexo A: Reporte de indicadores de impacto de los bonos ODS9
 Anexo B: Eje de transparencia - SDG Impact Standards for Bond Issuers11

VERIFICACIÓN

PCS ha validado que Vinte ha gestionado de manera eficiente los indicadores de los bonos VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG, propuestos en el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte. Hasta el momento, el emisor ha cumplido con los compromisos de reporte y verificación mencionados en el Marco y evaluados a través de un Informe de Opinión de Segunda Parte (SPO, por sus siglas en inglés).

1. Introducción

La empresa desarrolladora de Viviendas Integrales, en adelante Vinte, emitió en el año 2020 el bono VINTE 20X SDG en línea con su Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte, en adelante Marco de Referencia de Bonos ODS. Los recursos de esta emisión están destinados a financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables, existentes o futuros construidos en México. Estos proyectos están enfocados en contribuir a los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

- ODS 4 - Educación de calidad.
- ODS 5 - Igualdad de género.
- ODS 6 - Agua limpia y saneamiento.
- ODS 7 - Energía asequible y no contaminante.
- 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.

Asimismo, Vinte llevó a cabo la emisión de los bonos VINTE 23X SDG en 2023 y VINTE 24X SDG en 2024, en línea con el Marco de Referencia de Bonos ODS. Ambos bonos contribuyen a los mismos ODS del bono VINTE 20X SDG, haciendo posible que los recursos se dirijan a financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sostenibles en México.

En los informes de verificación post emisión de bonos SDG¹, correspondientes al periodo 2021-2024, PCS estableció que Vinte estaba cumpliendo con el uso de recursos, los criterios de elegibilidad y el reporte descritos en el Marco de referencia de Bonos ODS. PCS evaluó el porcentaje de cumplimiento de los indicadores pertenecientes a las categorías de los proyectos elegibles para el desarrollo de comunidades sustentables de Vinte. Además, se evaluó el cumplimiento de los estándares de SDG Impact para emisores de bonos, eje de transparencia y comparabilidad, y se determinó que el emisor cumple con todos los enunciados aplicables.

La verificación 2025 de PCS abarcó la revisión anual de los bonos VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG de los proyectos financiados en relación con el cumplimiento de los compromisos para el uso de los recursos y reporte establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS. La verificación se realizó en conformidad con la norma *International Assurance Standard* (ISAE 3000), con el objetivo de verificar la calidad de los datos y el cumplimiento de las metas establecidas.

2. Criterios de evaluación

PCS evaluó el uso de fondos con corte a diciembre del 2024. La información revisada corresponde a los proyectos refinanciados y financiados 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 de Bonos 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 de Bonos 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.

¹ Para los años del 2021 al 2023, la verificación corresponde al bono VINTE 20X SDG, mientras que para el 2024, corresponde a los bonos VINTE 20X SDG y VINTE 23X DG.

- Porcentaje de propietarios de viviendas con financiamiento a través de créditos hipotecarios con entidades gubernamentales (tales como Infonavit y Fovissste) vs. Bancos.
- Capacidad de tratamiento de agua a través de la infraestructura construida para tal efecto.
- El reporte incluye las recomendaciones de Transparencia del SDG *Impact Standards for Bond issuers*².

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

Los recursos netos de los bonos de Vinte se utilizarán para financiar o refinanciar proyectos alineados a los ODS en conformidad con lo establecido en el Marco de referencia de Bonos ODS. 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 de impacto, la vinculación con los ODS y los criterios de elegibilidad para el desarrollo de comunidades sustentables de Vinte:

² Accede al estándar: [Bond-Issuers-Standards_1.0.pdf](#)

Tabla 1. Categoría del proyecto, vinculación a los ODS, objetivos y criterios de elegibilidad

Proyecto elegible	Categoría del proyecto	Vinculación a los ODS	Indicadores de impacto	Objetivo VINTE 20X SDG	Objetivo VINTE 23X SDG	Objetivo VINTE 24X SDG	Plazo	Criterios de elegibilidad
Comunidades sustentables VINTE	Acceso a servicios esenciales	4	# de aulas construidas	14	29	9	Emisión	<p>Todos los proyectos de desarrollo de comunidades sustentables de Vinte también deben cumplir los siguientes criterios:</p> <p>Requisitos sociales</p> <ol style="list-style-type: none"> Construcción de escuelas dentro de los desarrollos o en un lugar cercano a los mismos; Proximidad a centros médicos; Acceso cerrado a transporte público; Infraestructura de caminos y conectividad; Proximidad a estaciones de policía, y seguridad en los accesos y alrededores; Inclusión de áreas designadas, tales como áreas de juegos, comerciales y verdes; Establecimiento de una Asociación Civil para la organización de los residentes.
	Avance socioeconómico y empoderamiento	5	# de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte	492	1,041	339	Emisión	
			% de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	>20%	>20%	>20%	Anual	
	Infraestructura básica asequible	6	Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte	>0.8	>0.8	>0.8	Anual	
			# de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	29.4	57.1	19	Emisión	
			# de litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir	13.9	76.4	30	Emisión	
			# de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado	2,947	4,849	1,563	Emisión	
			m³ de agua tratada por año	438,184	2,408,643	930,982	Emisión	
			m³ de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE	124,356	156,666	52,108	Emisión	
	Eficiencia energética	7	# de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)	4,601	8,688	2,827	Emisión	
			% de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	20%	20%	20%	Por vivienda	
	Generación de empleo Avance socioeconómico y emprendimiento	8	CO₂ (toneladas) ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE	1,224	2,413	785	Emisión	
			% de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	100%	100%	100%	Anual	
			% del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos	90%	90%	90%	Anual	
			Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra	Beneficios de acuerdo con la legislación	Beneficios de acuerdo con la legislación	Beneficios de acuerdo con la legislación	Anual	
# de horas promedio de capacitación por año por empleado	Promedio de 10 horas formación/ empleado	Promedio de 10 horas formación/ empleado	Promedio de 10 horas formación/ empleado	Anual				

Proyecto elegible	Categoría del proyecto	Vinculación a los ODS	Indicadores de impacto	Objetivo VINTE 20X SDG	Objetivo VINTE 23X SDG	Objetivo VINTE 24X SDG	Plazo	Criterios de elegibilidad	
			# de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte	497	1,044	340	Emisión	<p>Requisitos ambientales</p> <ol style="list-style-type: none"> Uso de ciertos materiales de construcción sustentables; 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; 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. Viviendas con certificación EDGE o EDGE Advanced. 	
			\$ Impacto económico por las plazas de la construcción creadas (en pesos mexicanos)	\$35,101,433	\$110,014,609	\$35,795,724	Emisión		
	Avance socioeconómico y empoderamiento Acceso a servicios esenciales	10		Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	Al menos el 40% del total de viviendas escrituradas, pero no menos de 1,913 viviendas totales	Al menos el 40% del total de viviendas escrituradas, pero no menos de 10,500 viviendas totales	Al menos el 40% del total de viviendas escrituradas, pero no menos de 483 viviendas totales		Emisión
				Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra	m² de espacios verdes construido (parques equipados)	4,592	38,704		12,236
	Edificios verdes Energías renovables Vivienda asequible Infraestructura básica asequible	11		# de kilómetros de infraestructura vial construida	2.8	12.4	4		Emisión
				\$ Monto invertido en infraestructura vial	\$26,614,000	\$53,323,844	15,367,536		Emisión
				\$ Monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (\$) (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)	\$143,503,000	\$353,654,417	\$115,024,390		Emisión
				# total de casas construidas por Vinte con certificadas Edge	1,913	3,713	1,208		Emisión
	Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra Gestión Sostenible del Agua y las Aguas	12		# promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	273	714	173		Anual
				GJ³ de energía ahorrada en materiales	382,633	742,560	NA⁴		Emisión
				Ahorro de carbono incorporado en materiales⁵	NA	43,478	16,913		Emisión

³ Giga Julios.

⁴ EDGE ha actualizado la unidad de medición del indicador, reemplazándola por "Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)". En ese sentido, ya no se reportarán avances en relación con el objetivo expresado en GJ.

⁵ EDGE ha incorporado el indicador "Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)", aplicable a los Bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG. Este cambio no corresponde al Bono VINTE 20X SDG, dado que el objetivo del indicador inicialmente expresado en GJ (energía ahorrada en materiales) ya fue cumplido.

3. Conclusión

PCS considera que Vinte está en cumplimiento con el uso de los fondos, criterios de elegibilidad y reporte descritos en el Marco de referencia de Bonos ODS. La información revisada corresponde a la ejecución de recursos destinados al desarrollo de proyectos durante el año 2024.

- Vinte ha revelado información respecto a los avances de los indicadores de los bonos asociados a las ODS en su página web⁶.
- Los datos proporcionados por Vinte fueron verificados por PCS, auditando que no existiera inconsistencias materiales.
- Los bonos cuentan con un Marco de Referencia de Bonos ODS⁷ el cual fue actualizado con la emisión del Bono VINTE 23X SDG y obtuvo una opinión independiente o SPO⁸ (por sus siglas en inglés). Ambos documentos se divulgan en el sitio web de Vinte⁹.
- De acuerdo con el SDG *Impact Standards for Bond issuers para Bonos ODS* y las guías de la Asociación Internacional de Mercados de Capital (ICMA), esta opinión de verificación debe también ser divulgada de forma pública y con las partes interesadas.

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 de los Bonos ODS con corte a diciembre 2024 para determinar si los proyectos se encuentran alineados con los criterios del uso de los fondos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS.	Todos los activos revisados cumplen con los criterios de elegibilidad del uso de los fondos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS.	Ninguna
Reporte	• Revisión de los activos financiados y refinanciados con los recursos de los Bonos ODS con corte a diciembre 2024 para determinar que el resultado de los proyectos reportados se encuentre alineados con los indicadores de impacto definidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS (Ver en el Anexo A lista de los Indicadores reportados).	Todos los activos revisados reportaron indicadores de impacto ambiental y social cualitativos y cuantitativos establecidos para cada uno de los criterios del uso de los fondos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS.	Ninguna

⁶ Informe anual sustentable Vinte

⁷ Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte

⁸ SPO Sustainalytics Bonos ODS

⁹ Emisiones Sustentables - Corporativo Vinte

4. Competencia del verificador e independencia

La verificación emitida por PCS, respalda la imparcialidad y la garantía de calidad se establece en sus políticas, procedimientos y estructura de gestión, 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 indicadores de impacto de los Bonos ODS

Proyecto elegible	Vinculación a los ODS	Clasificaciones de impacto ABC ¹⁰	Indicadores de impacto	Impacto alcanzado VINTE 20X SDG	Avance VINTE 20X SDG	Impacto alcanzado VINTE 23X SDG	Avance VINTE 23X SDG	Impacto alcanzado VINTE 24X SDG	Avance VINTE 24X SDG
Comunidades sustentables VINTE	4	B	# de aulas construidas	19	Logrado	7	24%	— ¹¹	0%
		B	# de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte	686	Logrado	247	24%	— ¹¹	0%
	5	B	% de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	47%	Logrado	47%	Logrado	47%	Logrado
		B	Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte	0.92	Logrado	0.92	Logrado	0.92	Logrado
	6	C	# de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	33.7	Logrado	16	28%	0.9	5%
		C	# de litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir	36.9	Logrado	16.1	21%	1.6	6%
		C	# de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado	4,679	Logrado	2,256	47%	139	9%
		C	m ³ de agua tratada por año	1,163,096	Logrado	507,496	21%	52,006	6%
		C	m ³ de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE	217,048	Logrado	177,975	Logrado	11,726	23%
	7	C	# de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)	11,252	Logrado	5,426	62%	334	12%
		C	% de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	33%	Logrado	31%	Logrado	33%	Logrado
	8	C	CO ₂ (toneladas) ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE	2,650	Logrado	4,057	Logrado	312	40%
		B	% de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	100%	Logrado	100%	Logrado	100%	Logrado

¹⁰ 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 \(undp.org\)](#)

¹¹ El indicador no presenta avances en este Informe ya que el Bono VINTE 24X SDG fue emitido en noviembre de 2024 y la información presentada corresponde al cierre de ese mismo año. A dicha fecha no se han utilizado los recursos provenientes del Bono, se prevé que en el próximo reporte se reflejen avances.

Proyecto elegible	Vinculación a los ODS	Clasificaciones de impacto ABC ¹⁰	Indicadores de impacto	Impacto alcanzado VINTE 20X SDG	Avance VINTE 20X SDG	Impacto alcanzado VINTE 23X SDG	Avance VINTE 23X SDG	Impacto alcanzado VINTE 24X SDG	Avance VINTE 24X SDG	
		B	% del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos	100%	Logrado	100%	Logrado	100%	Logrado	
		B	Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra	100%	Logrado	100%	Logrado	100%	Logrado	
		B	# de horas promedio de capacitación por año por empleado	14.2	Logrado	14.2	Logrado	14.2	Logrado	
			B	# de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte	1,412	Logrado	778	74%	49	14%
			B	\$ Impacto económico por las plazas de la construcción creadas (en pesos mexicanos)	137,237,849	Logrado	39,966,826	36%	1,551,630	4%
	10	B	Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	60%	Logrado	46%	Logrado	38%	Logrado	
	11		C	m ² de espacios verdes construido (parques equipados)	22,618	Logrado	11,247	29%	551	4%
			C	# de kilómetros de infraestructura vial construida	12.40	Logrado	4.98	40%	0.50	13%
			C	\$ Monto invertido en infraestructura vial	49,783,783	Logrado	33,913,541	64%	4,046,107	26%
			C	\$ Monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (\$) (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)	1,121,951,857	Logrado	1,257,922,462	Logrado	119,433,869	Logrado
			C	# total de casas construidas por Vinte con certificaciones Edge	3,786	Logrado	2,664	72%	166	14%
	12		C	# promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	4,282	Logrado	2,866	Logrado	181	Logrado
			C	GJ ¹² de energía ahorrada en materiales	696,033	Logrado	101,998	14%	NA ¹³	NA ¹³
			C	Ahorro de carbono incorporado en materiales	NA ¹⁴	NA ¹⁴	2,140	5%	1,710	10%

¹² Giga Julios.

¹³ EDGE ha actualizado la unidad de medición del indicador, reemplazándolo por "Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)". En ese sentido, ya no se reportarán avances en relación con el objetivo expresado en GJ.

¹⁴ EDGE ha incorporado el indicador "Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)", aplicable a los Bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG. Este cambio no corresponde al Bono VINTE 20X SDG, dado que el objetivo del indicador inicialmente expresado en GJ (energía ahorrada en materiales) ya fue cumplido.



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. 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 2024.	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 **20
24**

2-3

Gonzalo Pizzuto Aznar

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

Verónica Lozano Galván

Directora de Planeación, Relación
con Inversionistas y Sostenibilidad
vlozano@javer.com.mx
Teléfono: (81) 1133-6699, Ext. 6515

Corporativo Dirección

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

**Oficinas administrativas Javer
Dirección**

Av. Juárez 1102, Pabellón M, Piso 34,
Colonia Centro, Monterrey,
Nuevo León, México, C.P. 64000

Oficinas administrativas Vinte

Dirección

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

www.vinte.com

Redacción y diseño

