

INFORME ANUAL SUSTENTABLE



ÍNDICE

03

**CARTA DEL
PRESIDENTE EJECUTIVO**

05

**CARTA DEL
DIRECTOR GENERAL**

07

PERFIL CORPORATIVO

28

INFORMACIÓN FINANCIERA

31

SUSTENTABILIDAD

66

SOBRE EL INFORME

Carta del Presidente Ejecutivo

102-14, 102-15

Estimados inversionistas,

2019 se caracterizó por ser un año muy particular en el sector vivienda. Ante una creciente brecha entre la oferta y demanda de vivienda en el país, los precios a nivel nacional aumentaron un 7.7% en el año. La producción de vivienda cayó 14.0% comparado con 2018, en parte explicado por la reducción en inversiones del sector privado inmobiliario, por las limitantes de acceso al crédito del sector y debido al freno en construcciones de vivienda con subsidio. Así, durante 2019 se registraron únicamente 189 mil viviendas en el Registro Único de Viviendas (RUV), mientras que se estima la demanda por nuevas casas es aproximadamente de 600 mil unidades al año. Esta es la brecha más grande entre oferta y demanda de viviendas de más de 10 años de historia, lo cual impacta directamente en el déficit de vivienda del país, actualmente en aproximadamente 9.4 millones unidades.

Por otro lado, el monto de hipotecas para vivienda nueva de Infonavit, Fovissste y la banca creció 20.7% a diciembre de 2019, comparado con el año anterior. La combinación de menos oferta de vivienda, con los fundamentales de demanda, y más impulso en créditos hipotecarios para posibles compradores, presenta una oportunidad de continuidad en el crecimiento de largo plazo para Vinte.

Vale la pena también mencionar que como parte de la institucionalización de Vinte y nuestra búsqueda continua de mejoras, en 2019 decidimos separar

las posiciones de Director General y Presidente del Consejo de Administración. A partir de enero de 2020 asumí la responsabilidad de Presidente Ejecutivo, enfocándome en temas estratégicos relacionadas con la visión, expansión, innovación, digitalización y estrategia de largo plazo de Vinte y continuando como Presidente del Consejo. René Jaime Mungarro, quien es socio fundador de Vinte y anteriormente nuestro Director General Adjunto y Director de Operaciones, me sucede como Director General para enfocarse en la operación, estrategia de corto y mediano plazo y su implementación.

Sin lugar a dudas 2020 es un año en el que esperamos una fuerte contracción económica para el mundo, para México y para la construcción de vivienda en el país. En Vinte hemos vivido dos periodos de situaciones externas muy complejas, en 2008 y 2009 (crisis financiera mundial, con una reducción en el PIB de México del 5.0% y la salida de las sofoles como parte fundamental en la cadena de financiamiento para el sector vivienda y las familias mexicanas), así como 2013 y 2014 (cambio de reglas en los subsidios de administración federal e incumplimientos de la mayoría de las desarrolladoras con alta dependencia en el subsidio).

Hoy en día, en Vinte estamos mejor preparados para enfrentar la contracción macroeconómica que lo que estuvimos en estas otras dos situaciones históricas, principalmente por la experiencia ganada en dichas ocasiones. Hemos dividido la estrategia en dos partes, durante 2020 la visión es de conservar el balance general sólido



102-14, 102-15

y enfocarnos en el flujo positivo de efectivo, y durante 2021/2022 la visión que tenemos es de convertir la crisis en oportunidad, con crecimientos mayores a los que hubiéramos planeado originalmente y ganando mayor participación de mercado. Algo muy parecido a lo que hicimos en 2008 y en 2013, con la única diferencia que hoy en día el Infonavit se encuentra más sólido que nunca antes en su historia y ha sido indicado como uno de los institutos más importantes de impulso a la economía.

En Vinte hemos impulsado de manera continua la innovación y tecnología. Hoy en día hemos logrado capturar los logros derivados de esas innovaciones de manera significativamente mayor a lo que hubiéramos pensado. Por ejemplo, en 2018 implementamos en Vinte el sistema Webex de Cisco para tener una buena comunicación entre las plazas y áreas de la Compañía (Caso de éxito Cisco 2019). En marzo tuvimos 186 videoconferencias de reuniones internas con hasta 42 participantes en algunas reuniones de comunicación a directivos y gerentes, y en abril llevamos 277 videoconferencias internas, incluyendo la reunión del Consejo de Administración.

Otro ejemplo clave de innovación y tecnología es la venta por medios digitales. Recientemente rompimos nuestros propios récords de afluencia a través de medios digitales al llegar al 54% del total de la afluencia en Vinte; el 35% de los apartados, y el 29% de las escrituras que se llevaron a cabo se generaron a través de clientes que llegaron por medio digitales (comparado con el 21% hace unos meses). Hoy en día, todo el trámite se puede llevar de manera virtual (incluyendo los recorridos de los desarrollos y viviendas). Nuestro Chatbot llevó a cabo sus primeras ventas en abril de 2020, después de 2.5 años de haber iniciado con la primer versión de Chatbot (con mejoras continuas en el inter hacia la inteligencia digital).

Estamos muy orgullosos de haber recibido la carta de interés de uno de los fondos líderes a nivel mundial de inversión de impacto, con enfoque en los 17 objetivos de desarrollo sostenible de la ONU.

En Vinte hemos logrado mantener nuestra visión sustentable de largo plazo, pues es la esencia del modelo de negocio. En 2020 vamos a seguir impulsando la innovación y la sustentabilidad, pues sabemos que en el largo plazo es lo que nos tendrá abriendo nuevas oportunidades interesantes de crecimiento orgánico.

**Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo**



Carta del Director General

102-14, 102-15

Estimados inversionistas,

Cerramos 2019 muy satisfechos por una vez más cumplir con nuestra guía de resultados, que pocos meses atrás había sido incluso mejorada por las tendencias operativas del año. El crecimiento en ingresos de 10.1% durante 2019 se vio principalmente impulsado por un incremento en el precio promedio de las casas que vendimos de 18.2% vs 2018. El margen neto del año fue de 14.2%, comparado con un 14.9% del año previo, principalmente derivado de la consolidación de Jardines de Mayakoba.

Uno de los acontecimientos más relevantes del año para Vinte fue que logramos cerrar la adquisición de un 25% adicional de Jardines de Mayakoba, alcanzando un 75% de participación y tomando una posición de control de este importante desarrollo. Vale la pena decir que, como resultado de la consolidación, el ratio Deuda Neta / EBITDA de Vinte cerró el año en 2.39x.

Estamos orgullosos y con altas expectativas en Monterrey tras haber logrado iniciar operaciones, con las primeras dos viviendas firmadas a finales de 2019. Esperamos ver el nivel de madurez en número de escrituraciones hacia el 2021. En Playa del Carmen tuvimos un retraso en el inicio de la construcción de viviendas debido a demoras en las definiciones de los proyectos de infraestructura del sistema de agua y drenaje que nos fueron normados, lo cual implicó que la escrituración de las primeras viviendas de ese proyecto no empezara en 2019. Sin embargo,

en 2020 logramos iniciar con escrituraciones en nuestro nuevo desarrollo de Playa del Carmen de segmento de interés medio.

Dado el panorama actual para el país y la industria, la estrategia de abril a diciembre de 2020 es muy clara: enfoque en generar flujo de efectivo positivo y en fortalecer el balance general. Esta estrategia no es nueva para Vinte, en 2009 y 2010 generamos flujo positivo, así como en 2013 y 2014.

Ante la crisis, damos prioridad a la salud y seguridad de nuestros colaboradores, clientes, proveedores y comunidad en general, por lo que respaldamos e implementamos las medidas sanitarias preventivas impuestas por las autoridades. De igual manera, hemos implementado medidas operativas y financieras para adaptarnos a la situación actual y prepararnos para el futuro cercano. Hemos disminuido el gasto de administración a través del reemplazo de reuniones presenciales por reuniones virtuales, la disminución de viajes de personal administrativo, entre otras iniciativas.

Nos sentimos preparados para enfrentar la crisis actual. Nuestra diversificación geográfica, por hipoteca y por segmento nos dan mayor estabilidad, y nuestra sólida posición financiera nos respalda. Seguiremos trabajando para satisfacer la necesidad básica de vivienda de

los mexicanos a través de nuestro modelo de negocio sustentable y flexible, al mismo tiempo que cuidamos y optimizamos la rentabilidad de nuestros accionistas y tenedores de bonos.



102-14, 102-15

Seguiremos trabajando para lograr la mayor rentabilidad de largo plazo para nuestros accionistas y tenedores de bonos. Estamos enfocados en convertir la crisis en oportunidad, pero priorizando la reducción de riesgos en el corto plazo.

**René Jaime Mungarro,
Director General**



Acerca de VINTE

102-1, 102-11, 103-2, 103-3

Vinte Viviendas Integrales (“Vinte”) es una inmobiliaria mexicana 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 17 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.

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.

102-1, 102-3, 102-5, 102-11, 102-16

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.

Las acciones de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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.

Nuestra Visión Sustentable y Social

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 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.

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.

Historia y Reconocimientos

2001

- Constitución de Vinte e inicio de operaciones.

2003

- Primera casa entregada en Real del Sol.
- Designación de Deloitte como auditor externo.

2005

- Visita del Presidente Vicente Fox a Real del Sol.
- Real del Sol - Premio Nacional de Vivienda (mejor práctica de vivienda con mención especial en tecnología).

- Precursor de la hipoteca digital.
- Firma de alianzas para poder incluir computadoras y acceso a Internet en viviendas.
- Real del Sol - Premio Nacional de Vivienda (mejor práctica de vivienda con mención especial en tecnología).

2006

- Estudio sobre el Impacto de Modelo Vinte por parte de las universidades de California y Manchester.
- Acceso a fondeo para investigación y Desarrollo aplicado a la vivienda.
- Primera vivienda escriturada en el desarrollo Real del Cid.

2008

- Real del Cid - Premio Nacional de Vivienda 2007 con Mención Especial en "Mejor Proyecto Ejecutado".
- Inversión directa del IFC del 10.6% del capital social.
- Precusores de la Hipoteca Verde.

2009

- Desde 2009 Vinte es considerada como una de las empresas más importantes de México.
- Real Castell - Premio Nacional de Vivienda 2008 por el Mejor Proyecto Ejecutado.
- Real Toledo - Premio Especial en la Categoría Desarrollo Habitacional Sustentable.

2010

- Real Ibiza - Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable.
- Premio Ernst & Young por Mejor Construcción de Vivienda.
- Reconocimiento del Gobierno de Canadá al liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.
- Visita del Presidente Felipe Calderón a Real Ibiza.

- Primera emisión de Certificados Bursátiles por Ps.100 mills.
- Trofeo Internacional de la Construcción - New Millennium Award "2011".
- Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011.
- Primera vivienda Escriturada en el Desarrollo Real Solare en Querétaro.

2011

2012

- G20 Challenge on Inclusive Business Innovation.
- Nominación Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards.
- Primera Certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies).
- Inclusive Business Leaders Awards, Tokyo Japón 2012.
- Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa.

2013

- Premio Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Quintana Roo.

2014

- Real Solare - Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable.
- Real Verona - Premio Nacional de Vivienda por Vivienda de Interés Social.
- Joint Venture con OHL Desarrollos en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba en Playa del Carmen, Quintana Roo.

2016

- IPO de Vinte en la BMV (Colocación global por Ps.1,220 mills.).

2017

- Emisión de deuda en la BMV con vencimiento en 5 y 10 años, a tasa variable (TIIE + 230 bps) y tasa fija (9.70%).

2018

- Presentación de modelo de vivienda sustentable "Casa Híbrida, Cero Gas".
- 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%.

- 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 + 228 pbs) y fija en 10% respectivamente.
- Suscripción de acciones y entrada de PROPARCO como nuevo accionista con 6.9% de acciones de la compañía.
- Obtención de reconocimiento Change the World por la revista Fortune.
- Compra de 25% adicional de Jardines de Ciudad Mayakoba.

2019

Hechos Sobresalientes de 2019

Bonos Sustentables



El 5 de junio, conocido como día mundial del Medio Ambiente, Vinte colocó exitosamente deuda sustentable (verde y de alto impacto social) por un total de \$700 millones de pesos de largo plazo en la BMV a través de dos bonos sustentables que cuentan con calificación crediticia por HR y VERUM de A+ y opinión sustentable favorable de Sustainalytics y calificación sustentable XB1+ (la más alta) por HR Ratings.

Jardines de Ciudad Mayakoba



El 17 de octubre Vinte adquirió un 25% adicional del fideicomiso dueño de “Jardines de Ciudad Mayakoba” de OHLDM, S.A. de C.V. (“Grupo OHL”), aumentando así su participación al 75%. Simultáneamente, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento.

Suscripción de Acciones y PROPARCO



El 18 de junio Vinte llevó a cabo una suscripción de 12,867,648 acciones en línea con la aprobación de la Asamblea General Anual de Accionistas. Los accionistas actuales de Vinte suscribieron 578,764 nuevas acciones a un precio de \$27.20. El total restante (12,288,884 acciones) fueron ofrecidas a la Institución Financiera de Desarrollo francesa “PROPARCO” al mismo precio, las cuales fueron suscritas en su totalidad. Así, PROPARCO adquirió en total 6.9% de la Compañía (logrando invertir los USD 20 mm máximos propuestos en la carta de interés enviada a la Compañía previamente) con el objetivo de impulsar el modelo de negocios sustentable de Vinte.

Separación de Funciones Presidente-CEO



Mediante resoluciones unánimes de su última sesión de Consejo de Administración, se aprobó que, empezando en enero de 2020, Sergio Leal Aguirre, hasta entonces Director General de Vinte, asume el cargo de Presidente Ejecutivo de Vinte y René Jaime Mungarro asume el cargo de nuevo Director General de la Compañía.

Change the World 2019 FORTUNE

El 19 de agosto Vinte fue reconocida por la revista Fortune como una de 52 empresas (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. Fortune considera factores como: el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa.

Mejor Calificación de Riesgo ESG



En la última revisión anual de Sustainalytics, Vinte logró mejorar su risk rating de nivel medio a nivel bajo, colocándose en el quinto percentil en el grupo de desarrolladores de bienes raíces a nivel mundial (siendo el primer percentil el nivel de riesgo más bajo posible).

Modelo de Negocios

102-2

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

El concepto de Comunidades Integrales se basa en 5 ejes:



Ubicación

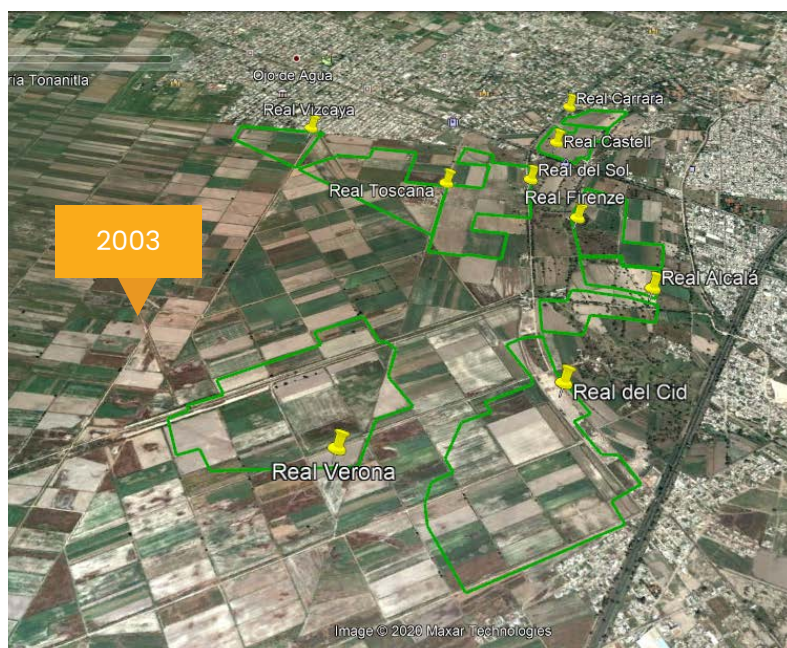
Diseño
Integral

Seguridad

Equipamiento
y AmenidadesPromoción 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.



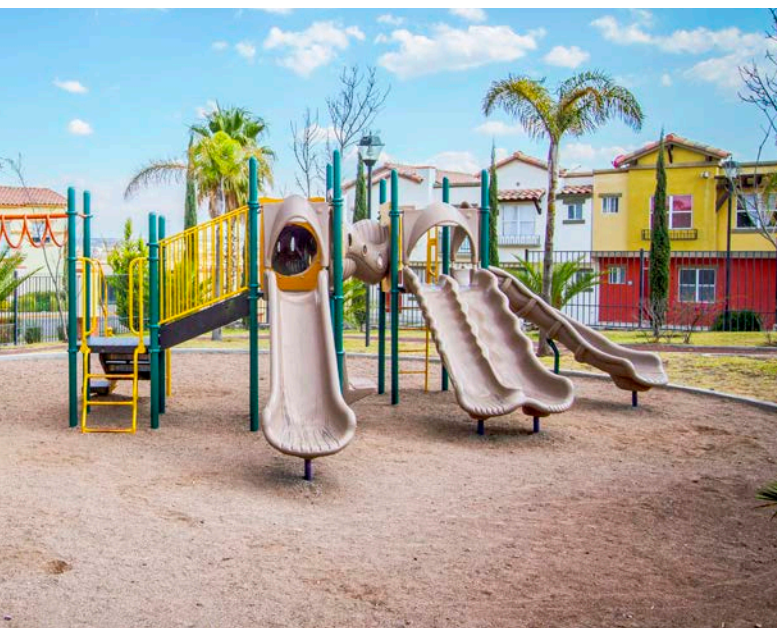
102-2

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.



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.



102-2

Equipamiento y Amenidades

La Compañía desde sus inicios ha ofrecido productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como hacía en un inicio al ofrecer cámaras de seguridad, computadoras, Internet y telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua).

Hoy en día seguimos innovando en equipamiento y amenidades, por ejemplo, todas las viviendas de nuestro desarrollo nuevo Montalto en Nuevo León contarán con tecnología de paneles solares, lo cual reduce la huella de carbono de nuestras viviendas además de generar ahorros importantes para nuestros clientes.



**MÁS DE 42 MIL FAMILIAS
HABITAN EN UNA COMUNIDAD VINTE**

Vida en Comunidad

La Compañía cuenta con este servicio en todas sus plazas y tiene como objetivo mantener la calidad de vida y el sentimiento de comunidad dentro del desarrollo, integrando los parámetros para la conservación de la imagen de las viviendas, la integración social y desarrollo comunitario. Adicionalmente, Vinte ha asumido el compromiso de entregar la vivienda, dar una inducción al cliente y controlar la calidad de la urbanización. Este es un factor clave para lograr la plusvalía y mantener la estrategia de precios. Este modelo ha llevado a Vinte a ganar ocho premios nacionales de vivienda: el premio Desarrollo Habitacional Sustentable y el premio Vivienda de Interés Social; dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo; y cuatro premios internacionales como el G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award en Japón. Además, en 2019 fuimos reconocidos por la revista Fortune dentro de sus premios “Change the World”.

Para ver testimonios de nuestros clientes, puedes [ir aquí](#).

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

Ejemplo de Plusvalía VINTE

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



VALOR ORIGINAL 2005
Ps.339,503

Desarrollo Real del Sol,
Tecámac, Edo, Méx.

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



Valor Actual en Mdo.
Secundario **Ps.849,001**

Precio de Vivienda
TACC: 6.8%

2

4

6

8

10

años

VALOR ORIGINAL 2005
Ps.288,578

Desarrollo competidor
en Tecámac, Edo. Méx.

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

Precio de Vivienda
TACC: -2.4%

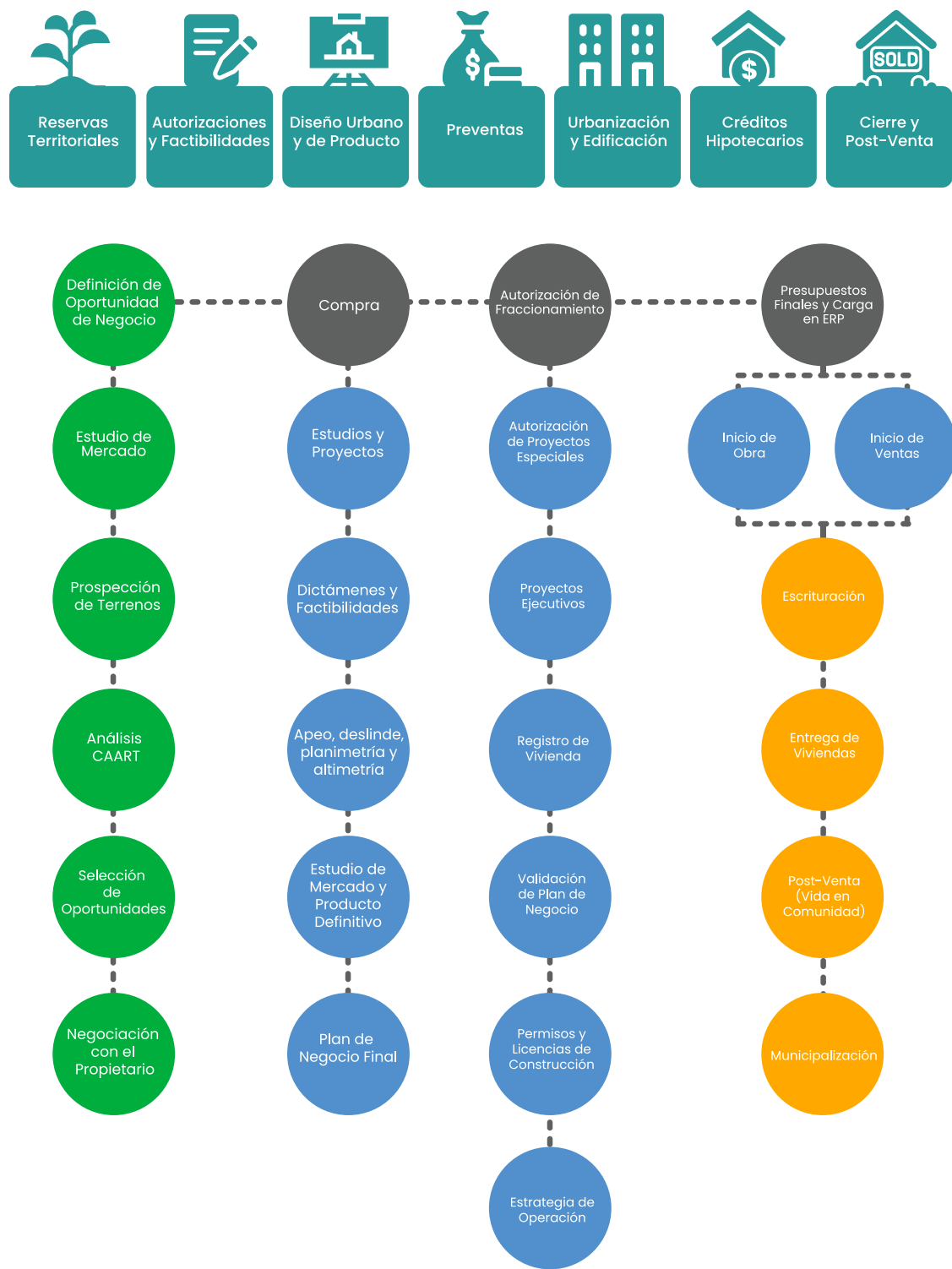
Valor Actual en Mdo.
Secundario **Ps.205,381**



COMPETIDOR

Modelo de Desarrollo de Vivienda

102-2



Marcas Registradas

102-2

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	Fecha de Registro
VINTE (y diseño)	17 Agosto 2001
VIVIENDAS INTEGRALES	19 Julio 2002
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL	14 Noviembre 2003
INTERPLAN (y diseño)	04 Julio 2003
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL (y diseño)	24 Agosto 2004
CONECTHA CONECTIVIDAD PARA EL HABITAT (y diseño)	29 Octubre 2004
G7 HABITAT (y diseño)	27 Mayo 2005
G7 HABITAT	27 Mayo 2005
G7 HOME (y diseño)	29 Mayo 2007
G7 Community	29 Mayo 2007
G7 Habitat Home Technology (y diseño)	29 Mayo 2007
G7	29 Noviembre 2007
G7 HABITAT (y diseño tridimensional)	19 Enero 2010
G7 HABITAT (y diseño)	07 Enero 2010
Emobel (y diseño)	27 Octubre 2011
Real Valencia (y diseño)	19 Febrero 2013
Vinte una Vida como debería ser la Vida (y diseño)	10 Diciembre 2014
Real Segovia	25 Abril 2014
Real Granada (y diseño)	12 Febrero 2014
REAL PARAÍSO COMUNIDADES (y diseño)	23 Enero 2014
Inmobiliaria Vinte Una Vida como debería ser la Vida (y diseño)	10 Marzo 2015
Queralt	13 Octubre 2015
Residencial Carrara	02 Junio 2016
Residencial Montalto	02 Junio 2016
Residencial Catania	02 Junio 2016
Inmobiliaria Vinte Para Todos (y diseño)	07 Diciembre 2017
CASA HÍBRIDA	11 Diciembre 2018
Fundación Vinte	10 Julio 2019
#HAZLOTUYO	27 Febrero 2020



Nuestro Compromiso Verde

103-2, 103-3, 304-2

Nuestros desarrollos son certificados ambientalmente antes de empezar la obra.

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

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

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

25 COMUNIDADES EN
SEIS ESTADOS DE LA REPÚBLICA



Productos y Servicios

102-2, 416-1, 103-2, 103-3

Al cierre del ejercicio 2019, la Compañía tenía una oferta diversificada de productos de vivienda, con el objetivo de satisfacer las necesidades de los distintos segmentos económicos de la población, procurando instalaciones innovadoras y sustentables en todos sus desarrollos, los cuales poseen los siguientes diferenciadores:

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

Gestión de Calidad

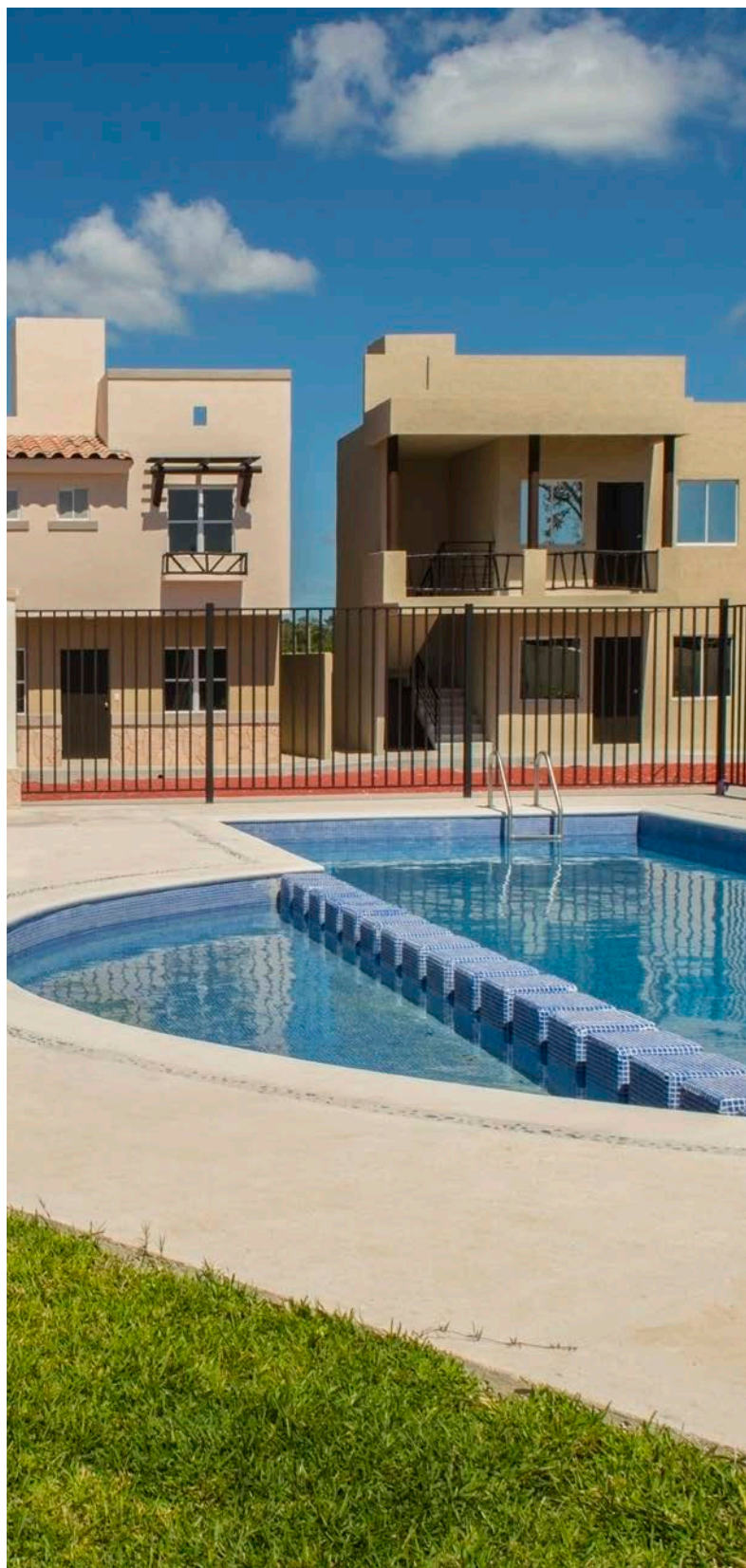
Para la entrega de las viviendas, todas deben de estar certificadas por un inspector independiente bajo la NOM 442 que describe los alcances y obligaciones para la gestión de calidad.

Adicionalmente, VINTE certifica un porcentaje de su producción de casas bajo otros lineamientos, como Certificación EDGE (3,916 casas ya terminadas obtuvieron esta certificación), certificación ECO-CASA, y/o Certificaciones de Infonavit y FOVISSTE (en caso de usar crédito por alguna de estas dos instituciones).

VINTE está trabajando en las certificaciones ISO 9001, de la cual se desprende la ISO 45001 (Seguridad de la Construcción) y la ISO 14001

(Impacto Ambiental). El 7 y 8 de Octubre de 2019 se cumplió el primer paso con el curso de interpretación aplicado de la ISO 9001 para VINTE.

Se estima tener las certificaciones listas dentro del 2020.



103-2, 103-3

A la fecha, los proyectos en escrituración son:



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



En 2019 Vinte invirtió Ps. 3,265 millones en reserva territorial, urbanización, infraestructura y edificación de viviendas. La inversión en infraestructura recreativa, educativa y de salud en nuestras comunidades, es parte integral

del diseño de bienestar compartido de VINTE, impactando positivamente en las comunidades que desarrollamos permitiendo a nuestros clientes gozar de una mejor calidad de vida.

Vintelligence: Innovación en la Vivienda

102-2, 103-2, 103-3, 303-1

Desde su fundación, la Compañía ha basado su estrategia en la inclusión tecnológica y el desarrollo sustentable, misma que se ha ido reforzando mediante el esfuerzo constante de Vintelligence, equipo de investigación, desarrollo e innovación constituido hace más de 10 años (el único del sector vivienda).



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

Desarrollos Propios

Look: equipo de telemetría para medición en tiempo real de servicios residenciales (Agua, Electricidad, Gas) para la concientización y modificación de patrones de consumo en pro del medio ambiente y la economía de nuestros clientes. Este dispositivo se encuentra ya discontinuado y se instalaron 4,300 unidades de 2011 a 2019.

Estamos conformados por 2 equipos funcionales que van desde la concepción del proyecto hasta su implementación:



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.



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.

103-2, 103-3, 303-1

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

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

Detalle de instalaciones de Look, Ecofix y Vinteja:

	LOOK (unidades)	ECOFIX (kg)	VINTEJA (m ²)
2011	44	-	-
2012	16	-	-
2013	905	52	-
2014	794	832	-
2015	1,193	893	835
2016	595	931	1,339
2017	350	330	2,122
2018	239	320	2,342
2019	164	42	1,003
Total	4,300	3,400	7,640

Compuesto MAC: Vinte desarrolló un reemplazo para las fibras de madera tradicionales usando una polímero de resina combinado a nivel nanoestructura con carbon y arroz que absorbe

95% menos agua, haciendolo 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: participamos en 2012 en el plan piloto en México certificando 16 viviendas y en 2019 iniciamos un proyecto de certificación de 3,900 viviendas las cuales planeamos se tendrían certificadas al 100% para mayo de 2020. Cumpliendo con ello, a la fecha hemos certificado 3,916 viviendas.



Resumen de resultados de certificaciones EDGE:

103-2, 103-3, 303-1

Desarrollo:	R. Granada	R. Vizaya	R. Castilla	R. Segovia	R. Navarra	R. Madeira	R. Amalfi	R. Bilbao	Catania	R. Valencia	R. Solare	Total
Unidades Certificadas	658	225	531	396	311	159	328	414	203	172	519	3,916
Eficiencia - Energía	35%	34%	25%	31%	36%	30%	39%	36%	34%	27%	26%	32%
Eficiencia - Agua	26%	41%	36%	42%	45%	42%	48%	48%	48%	34%	38%	41%
Eficiencia - Materiales	65%	72%	69%	67%	71%	74%	66%	65%	69%	70%	64%	68%
Emisiones CO2 anuales /unidad (ton)	1.13	2.32	0.95	0.97	0.88	1.80	1.45	0.88	1.79	1.07	1.01	1.30
Ahorro Em. CO2 anuales /unidad (ton)	0.78	1.67	0.48	0.61	0.64	1.09	1.20	0.69	1.23	0.28	0.46	0.83
Ahorro Em. CO2 anuales (ton)	417	337	142	189	174	143	265	284	246	46	164	2,408



Ahorros de agua totales de 212,760 m3/año



Ahorros de energía de 5,461 MWh/año



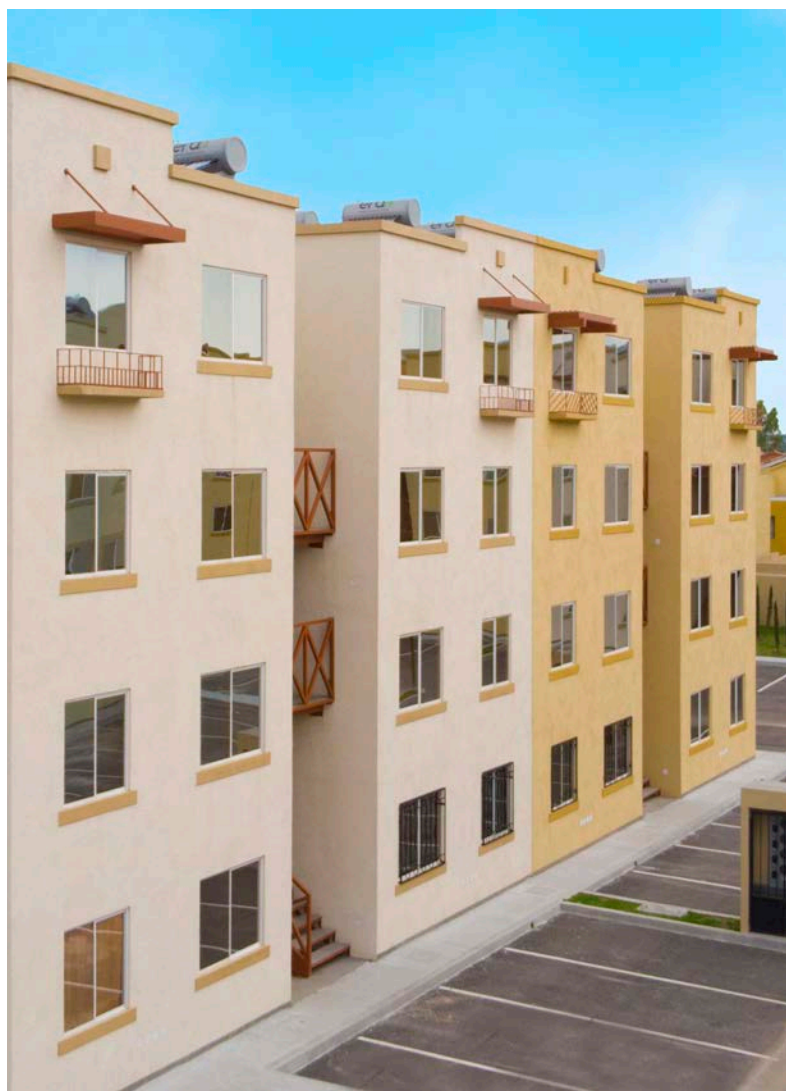
Eficiencias en materiales de 817,085 GJ

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 y más amigable con el ambiente. En 2019 se construyeron y vendieron las primeras 56 viviendas de este tipo en donde se registran reducciones en consumo energético del 42% con ahorros económicos de hasta \$700 m.n. Estas viviendas obtuvieron Certificación EDGE Advanced la cual exige una reducción en el uso de energía del 40% como mínimo y nosotros logramos una reducción del 57%.

Impacto en familias del segmento interés social

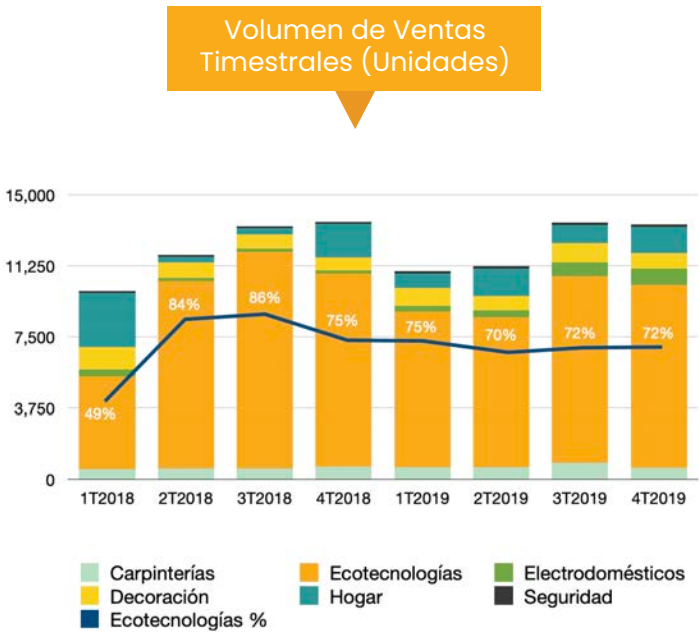
El segmento de interés social consume principalmente gas LP que es el más contaminante, dañino, y peligroso. De hecho, más del 70% del consumo energético en este segmento es el gas, no la electricidad. Al crear casas híbridas, Vinte ayuda a eliminar riesgos asociados con el consumo de gas LP para las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



103-2, 103-3

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.



Ventas Trimestrales (MXN millones)	
1T2018	\$27.5
2T2018	\$35.6
3T2018	\$38.0
4T2018	\$46.1
1T2019	\$37.9
2T2019	\$38.4
3T2019	\$51.4
4T2019	\$43.5

Servicio Post-Venta

Un servicio esencial que la Compañía ofrece es de tipo post-venta, el cual se enfoca en la promoción de la vida en comunidad, con el que maximiza 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:

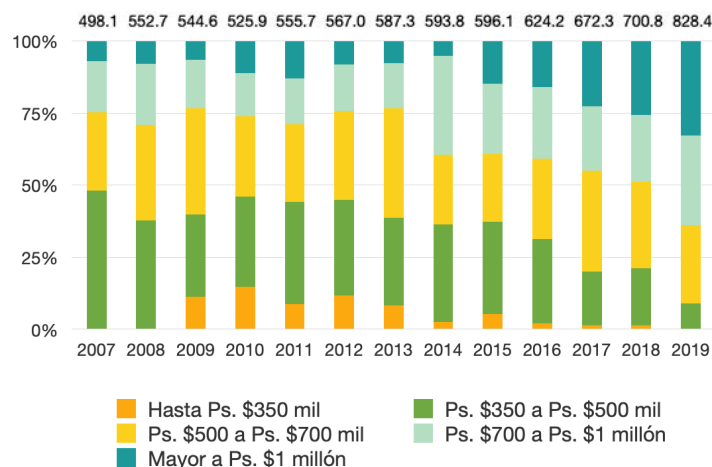


Cliente Vinte

102-6

Los clientes de Vinte son mayormente personas físicas que generalmente requieren de un financiamiento hipotecario para llevar a cabo la adquisición de sus viviendas.

Para definir el perfil de sus clientes, Vinte considera el rango de ingresos mensuales, el rango de precio y características de la vivienda que desean adquirir.



Ninguno de los clientes de Vinte representa más del 10% de sus ventas consolidadas.



En el siguiente esquema podemos observar la segmentación de nuestro mercado:



Vivienda de Interés Social (VIS)

- Clase socioeconómica: D/D+
- Precios: \$400,000 a \$550,000*
- Áreas: cocina, sala-comedor, 2 recámaras, estacionamiento, todos los servicios disponibles.
- Departamentos desde 49m²
- Casas desde 54m²



Vivienda de Interés Medio (VIM)

- Clase socioeconómica: C
- Precios: \$550,000 a \$1,100,000*
- 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)

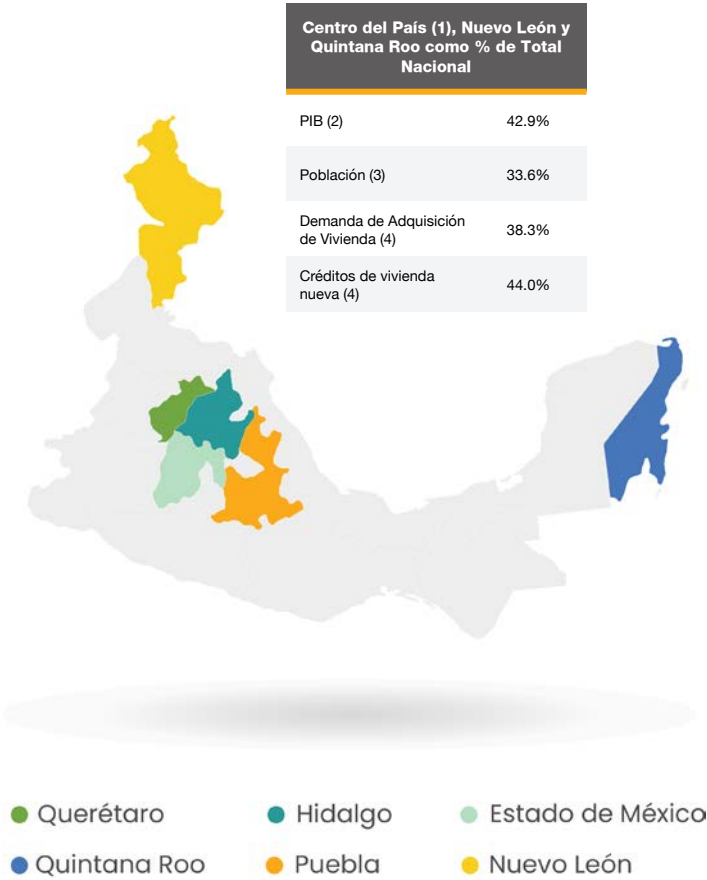
- Clase socioeconómica C+
- Precios: 1,100,000-4,000,000*
- Áreas: cocina, sala, comedor, estancia, 3 a 4 recámaras, 2 a 3 baños, 2 a 3 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios
- Casas desde 79m²

Presencia VINTE

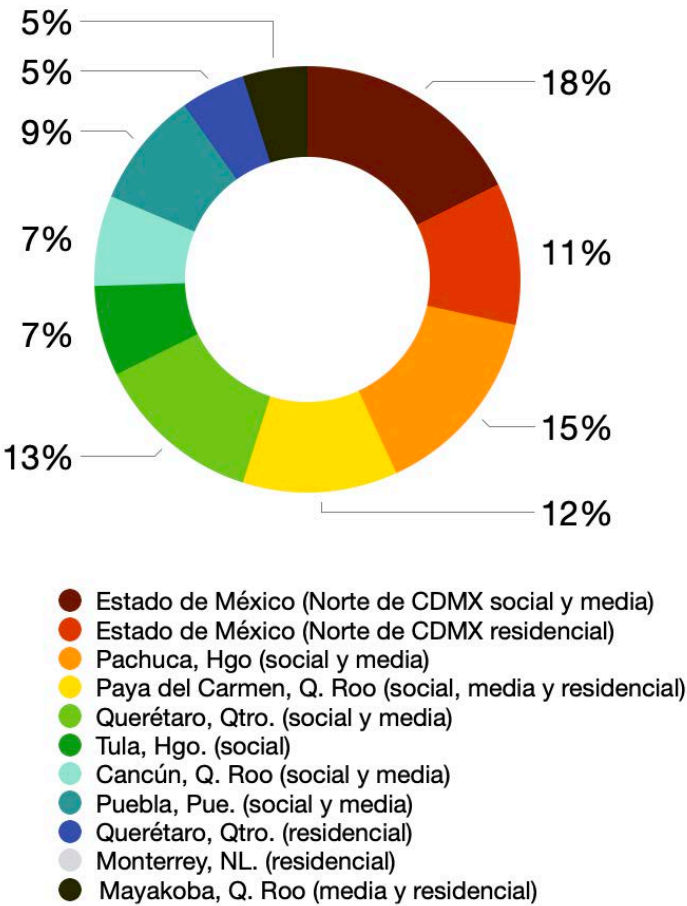
102-3, 102-4

Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 42.9% del Producto Interno Bruto del país, el 33.6% de la población, así como el 38.3% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información de CONAPO, INEGI y CONAVI.

Vinte posee una reserva territorial mayor a los cuatro años promedio por plaza, consistente en aproximadamente 620 hectáreas al 31 de diciembre de 2019, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 39,503 Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial.



Porcentaje de Ingresos por escrituración de viviendas por Ubicación al 31 de diciembre de 2019



Durante el año aproximadamente el 22% de nuestras ventas se originaron en medios digitales.



Cifras Relevantes VINTE

102-7



Incremento anual en
Utilidad Neta de +4.8%

Incremento anual en
EBITDA de +14.7%



Decremento de 4.3% en
viviendas escrituradas en el año

Margen neto del 14.2%
(vs. 14.9% en 2018)



Deuda Neta/EBITDA
de 2.39x al cierre del año

Duración promedio de la
deuda de 6.2 años



0.1% de los ingresos
del año fueron **ventas con**
subsídios

TACC (2009-2019) de
16.9% y 19.1% en EBITDA
y Utilidad Neta, respectivamente



Incremento anual en
Ingresos de 10.1%

Crecimiento del 18.2%
vs 2018 en precio promedio



Utilidad neta por vivienda de
Ps.123k (vs. Ps.112k en 2018)

ROE de 16.5%
(vs. 18.8% en 2018)



Deuda 100% en pesos

Inversión de Ps. 3,265
millones en el año.



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

Plusvalía anual
promedio de 9.3%,
la mayor de la industria

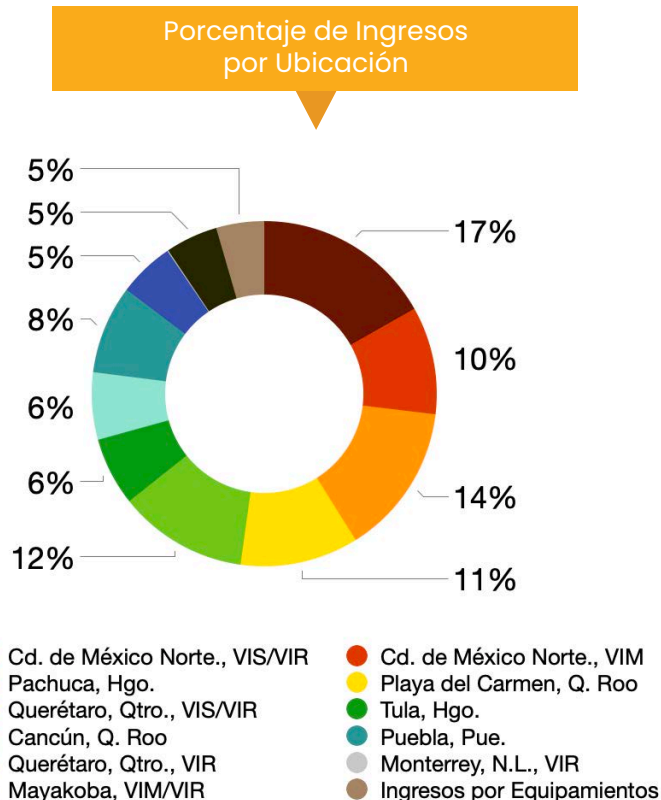
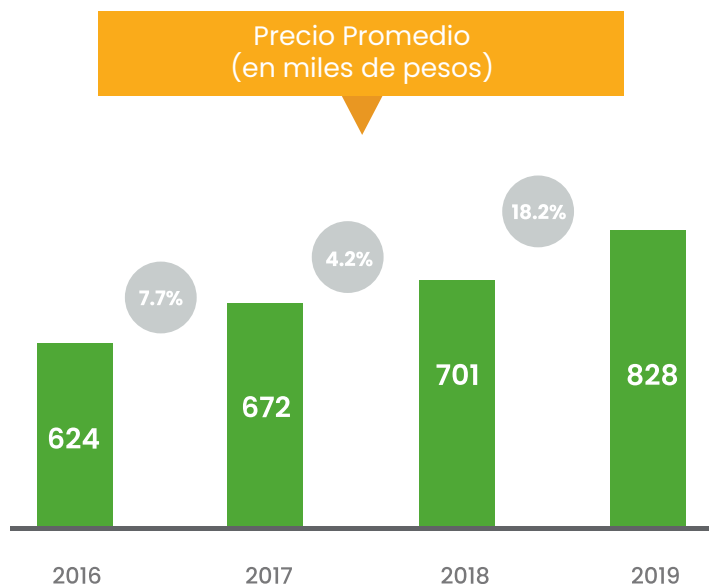


INFORMACIÓN FINANCIERA



Información Financiera

102-7



Resultados (Ps. Mills.)

	2016	2017	2018	2019
Ventas	2,752	3,123	3,402	3,745
Utilidad Bruta (sin intereses capitalizados)	951	1,069	1,172	1,244
Utilidad de Operación	548	630	665	745
Resultado Integral de Financiamiento (con intereses capitalizados)	109	136	128	116
UAFIDA	627	717	762	874
Utilidad Neta	369	439	508	533

Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)

	2016	2017	2018	2019
Resultado antes de impuestos	499	557	614	726
Flujos por actividades de operación	-274	110	-103	-600
Flujos por actividades de inversión	-47	-43	-98	-119
Flujos por actividades de financiamiento	326	-1	247	641
Saldo inicial de efectivo	213	218	284	330
Efectivo generado en el periodo	5	66	46	-77
Saldo final de efectivo	218	284	330	252

Situación Financiera (Ps. Mills.)

	2016	2017	2018	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	218	284	330	252
Activo total	4,309	5,121	6,406	7,931
Deuda total	895	1,253	2,017	2,345
Pasivo total	2,002	2,576	3,557	4,353
Capital contable	2,307	2,545	2,849	3,577

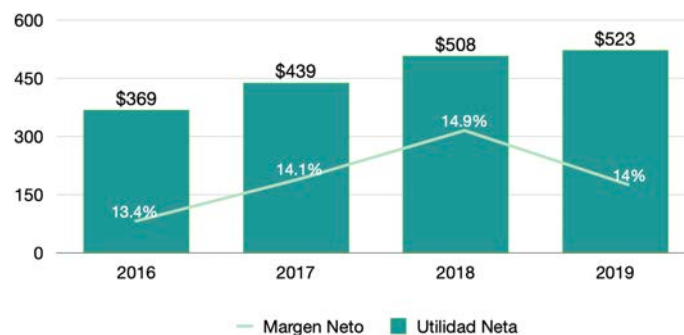
Crecimiento y Rentabilidad (%)

	2016	2017	2018	2019
Crecimiento de ventas	7%	13%	9%	10%
Crecimiento UAFIDA	8%	14%	6%	15%
Margen bruto	35%	34%	34%	33%
Margen operativo	20%	20%	20%	20%
Margen UAFIDA	23%	23%	22%	23%
Margen neto	13%	14%	15%	14%

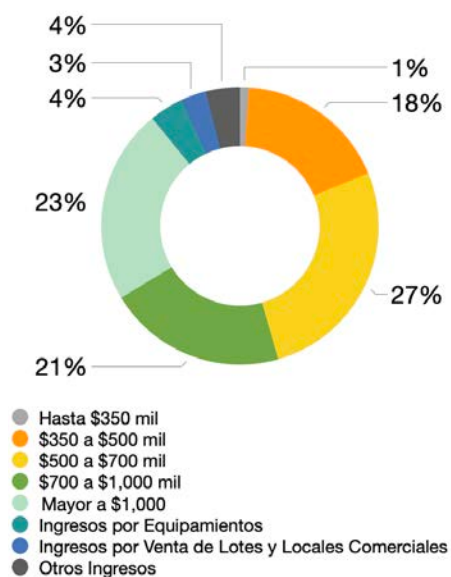
Razones Financieras (veces)

	2016	2017	2018	2019
Activo circulante/Pasivo circulante	3.7	3.8	3.4	3.7
Activo circulante/Pasivo total	1.4	1.2	0.9	1.1
Pasivo total/Capital contable	0.9	1.0	1.2	1.2
Deuda bruta/UAFIDA UDM	1.4	1.7	2.6	3.0
Deuda neta/UAFIDA UDM	1.1	1.4	2.2	2.6
Deuda neta/Capital contable	0.3	0.4	0.6	0.6
Cobertura de intereses	5.7	5.3	6.0	6.2
ROE (%)	19.4%	18.1%	18.8%	16.2%
ROIC (%)	24.3%	22.1%	18.9%	15.6%

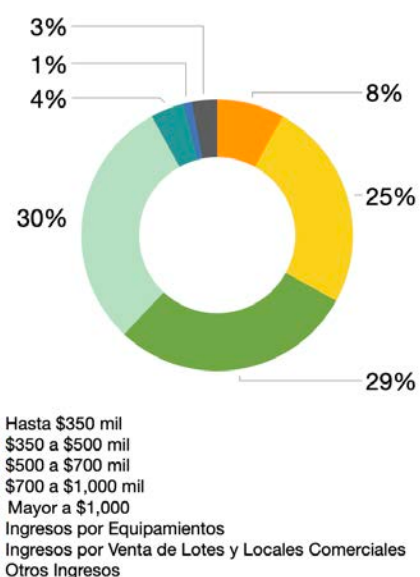
Utilidad Neta y Margen Neto



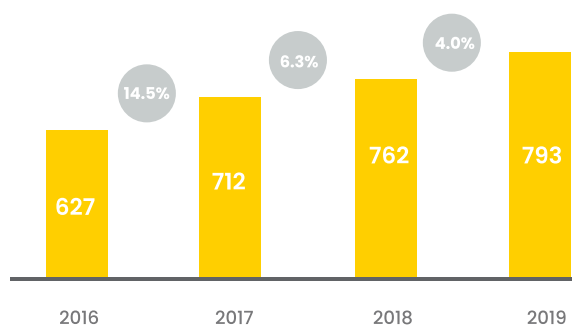
Ingresos por Venta de Vivienda 2018



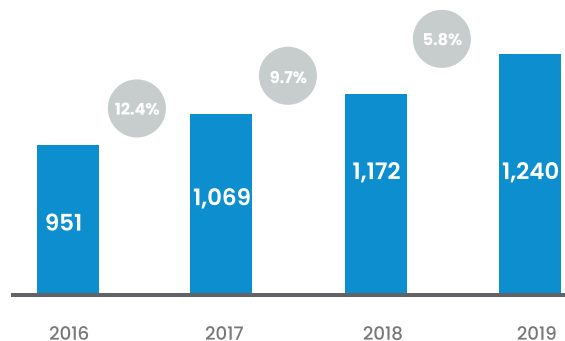
Ingresos por Venta de Vivienda 2019



EBITDA (Ps. Mills.)



Utilidad Bruta (Ps. Mills.)



SUSTENTABILIDAD



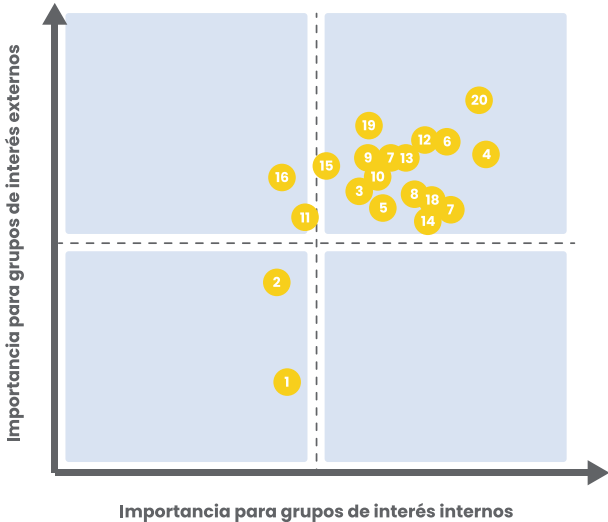
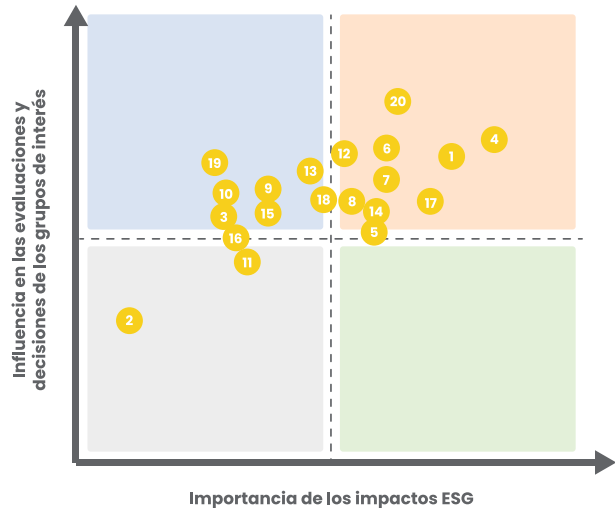
Análisis de Materialidad

102-15, 102-21, 102-29, 102-33, 102-34, 102-44, 102-47, 103-1

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

Metodología

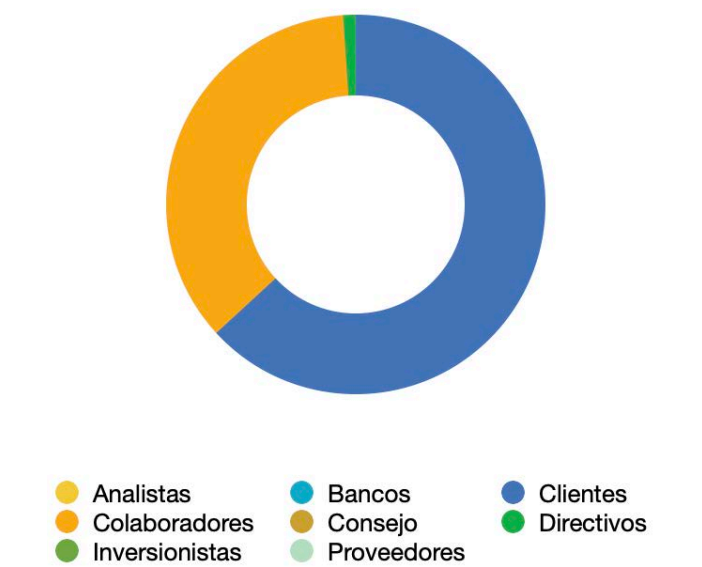
102-21, 102-29, 102-33, 102-34, 102-44, 102-47, 103-1

Para hacer nuestro análisis de materialidad, con la ayuda de Miranda ESG, primero definimos una lista de los 20 tópicos más relevantes que pudiéramos enfrentar como empresa y en los que pudiéramos incidir en nuestros grupos de interés con mayor fuerza en los ámbitos ambientales, sociales y gobierno corporativo. Para definir esta lista, en esta etapa guiados por el principio de Contexto de Sustentabilidad de GRI hicimos una revisión de estándares de sustentabilidad aplicables a nuestro sector así como de reportes de otras empresas de nuestro sector y nuestros reportes de sustentabilidad pasados.

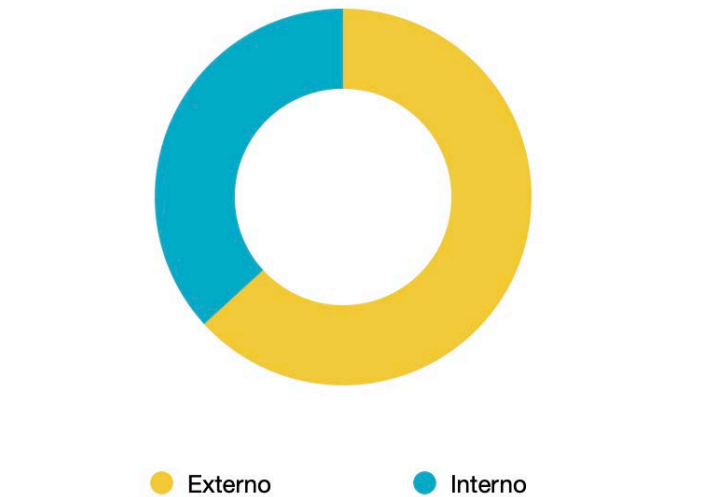
Como segundo paso definimos la estrategia para contactar a nuestros grupos de interés tanto internos como externos. Dentro de ellos consideramos analistas, bancos, clientes, colaboradores, miembros independientes del consejo, nuestro grupo directivo, inversionistas, y proveedores. Diseñamos encuestas adecuadas para cada uno de estos grupos y usamos nuestros canales de comunicación con ellos para dar seguimiento e incrementar el número de respuestas. Recibimos en total 1,033 respuestas de estas encuestas las cuales consideramos en el proceso de interpretación y análisis.

En el tercer paso interpretamos los datos recabados para definir cuáles son los temas materiales en los que debemos enfocarnos (definimos 10 temas materiales). También encontramos 3 temas emergentes, y 7 temas generales. Finalmente hicimos una comparación entre los intereses de grupos de interés internos y grupos de interés externos para ver su alineación.

Como ultimo paso, revisamos los resultados del ejercicio internamente con el Comité de Sostenibilidad. Hicimos un análisis de los indicadores que tenemos disponibles para medir nuestros temas materiales, y los indicadores que nos faltan y deberíamos desarrollar hacia adelante considerando el principio de Exhaustividad.



	Número	% del total
Analistas	3	0.3%
Bancos	9	0.9%
Clientes	626	60.6%
Colaboradores	360	34.8%
Consejo	3	0.3%
Directivos	17	1.6%
Inversionistas	6	0.6%
Proveedores	9	0.9%
Total	1,033	



	Número	% del total
Externo	653	63.2%
Interno	380	36.8%
Total	1,033	

Prioridades de temas materiales por grupo de interés

102-21, 102-29, 102-33, 102-34, 102-44, 102-47, 103-1

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

Temas materiales con calificación más alta por grupo de interés

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

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

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



Modelo de Sustentabilidad

102-31, 103-2, 103-3

Ejes de la Sustentabilidad



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

SALUD



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

EDUCACIÓN



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

SEGURIDAD



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

PLUSVALÍA



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



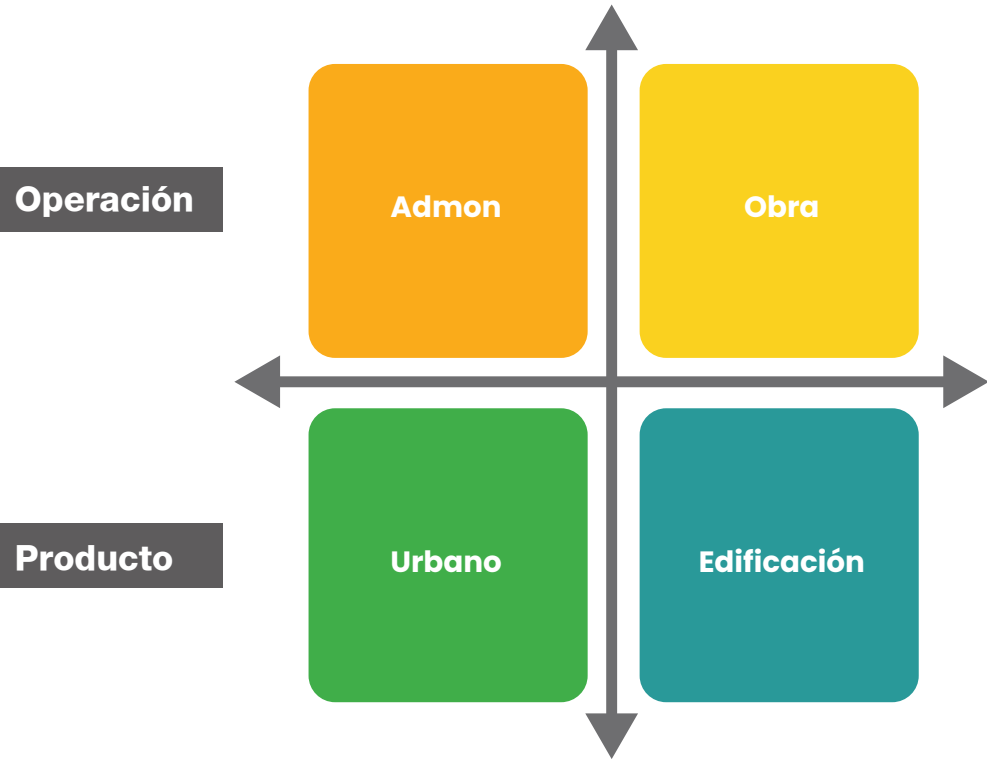
Comité de Sustentabilidad

102-19, 102-20, 102-31

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



Sistema de Gestión Ambiental y Social



Certificaciones Internacionales

Sustentabilidad

103-2, 103-3

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

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

Este sistema incluye los procedimientos de hallazgos fortuitos, mismos que fomentan el cuidado, respeto y protección del patrimonio cultural, siguiendo las regulaciones y trámites requeridos por las autoridades pertinentes y

del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Como resultado de lo anterior y del firme compromiso de Vinte por mantener un sano ambiente laboral y por apegarse a las mejores prácticas de temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, una vez más pasó por el proceso de obtener una calificación de ESG por parte de:



Overall Performance

19.7

ESG Risk Rating
Riesgo Bajo

-3.4

Momentum de calificación
Positivo

5th

Percentil
Desarrolladores de Bienes Raíces

19th

Percentil
Universo Global

Temas Materiales Clave	Score	Negl 0-2 Low 2-4 Med 4-6 High 6-8 Severe 8+				
1. Gobierno Corporativo	5.2					
2. Gobierno de Producto	3.5					
3. Capital Humano	2.5					
4. Emisiones, Efluentes y Desperdicio	2.4					
5. Corrupción y Sobornos	2.2					
6. Integración ESG - Financieros	2.2					

De estos factores, Vinte obtuvo la mejor calificación posible en 6 de ellos (impacto ambiental, impacto social, prácticas de ventas, calidad y seguridad, rotación laboral y relaciones laborales). En otros 6 obtuvo una calificación promedio (análisis del ciclo de vida, inversiones en desarrollos verdes, porcentaje de desarrollos verdes, política de libertad de asociación, política de no discriminación, programas de diversidad). Y solamente 2 factores aparecen como una calificación baja (membresías de desarrollo verde y encuestas de satisfacción de inquilinos – los cuales no temenos por ser un desarrollador para venta y no para renta –).

Durante 2019 seguimos trabajando en nuestras iniciativas de sostenibilidad para llegar a ser líderes en este segmento.

En general, nuestro perfil de riesgo es bajo. Gracias a ello, calificamos en el percentil 5to dentro de los desarrolladores de bienes raíces. Para llegar a la calificación Sustainalytics analiza diversos factores que considera que son los más representativos de ESG dentro del segmento de bienes raíces. Dentro de ellos, Sustainalytics considera que los 14 factores más relevantes para nuestra industria son:

Integración ESG

1. Análisis del ciclo de vida
2. Inversiones en construcción verde
3. Porcentaje de desarrollos verdes
4. Membresías de desarrollo verde
5. Impacto ambiental de los productos
6. Impacto social de los productos

Gobierno de Producto

7. Encuestas de satisfacción de clientes
8. Prácticas de venta
9. Calidad y seguridad

Capital Humano

10. Política de libertad de asociación
11. Política de no discriminación
12. Programas de diversidad
13. Nivel de rotación laboral
14. Eventos de relaciones laborales

Grupos de Interés

102-40, 102-42, 102-43

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

Instituciones financieras



Clientes

Colaboradores



Autoridades

Comunidad



Proveedores

Inversionistas



102-40, 102-42, 102-43

Grupos de Interés	Medio de Interacción	Temas de Interés	Departamento relacionado
Clientes	<ul style="list-style-type: none"> ● Página Web ● Redes sociales ● Publicidad en medios ● Atención a clientes ● Informes anuales ● Correo electrónico ● Contacto telefónico ● Buzón de sugerencias ● Atención personal 	Calidad en las viviendas Infraestructura Eficiencia de servicio Entrega de vivienda Gestión de garantías Asesoramiento de financiamiento hipotecario	Área comercial Mercadotecnia Área de Post-Venta Asociación civil de cada desarrollo
Colaboradores	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● Correo electrónico ● Teléfono 	Cumplimiento de regulaciones Convenios Autorizaciones	Dirección Jurídica
Comunidad	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 Post-Venta Área Comercial
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● Reportes trimestrales ● Teleconferencias ● Reportes anuales ● Informes anuales ● Informes anuales web ● Correo electrónico ● Atención personal 	Desempeño operativo Desempeño financiero	Relación con inversionistas
Instituciones Financieras	<ul style="list-style-type: none"> ● Reportes trimestrales ● Teleconferencias ● Reportes anuales ● Informes anuales ● Informes anuales web ● Correo electrónico ● Atención personal 	Desempeño operativo Desempeño financiero	Relación con inversionistas

- Constante
- Periódica
- Anual

ODS de la ONU

102-12, 103-2, 103-3, 303-1, 303-2

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

1 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.

3 SALUD Y BIENESTAR



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

4 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.

5 IGUALDAD DE GÉNERO



- 43% de los empleados de Vinte son mujeres.
- 245 ocupan puestos de administración de liderazgo.
- Más del 40% de las viviendas Vinte escrituradas en 2019 fueron adquiridas por mujeres.

6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO



- 9 plantas de tratamiento y 323 sistemas de captación de agua pluvial apoyando acuíferos naturales.

7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE



- Todas las comunidades Vinte con acceso a las redes públicas de energía moderna.
- Vivienda Híbrida / Cero Gas.
- Más de 3,900 viviendas con certificación EDGE.

8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO



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

9 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.

10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES



- Vinte ha vendido más de 43 mil viviendas en comunidades mixtas (interés social y medio). El segmento más bajo es el que ha tenido la mayor plusvalía.

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



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

12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES



- Las viviendas de Vinte son construidas utilizando materiales sustentables, como las más de 3,900 viviendas certificadas EDGE con 67% de eficiencia en uso de materiales sustentables.

13 ACCIÓN POR EL CLIMA



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

16 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.

17 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.

102-11

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

Integración Social

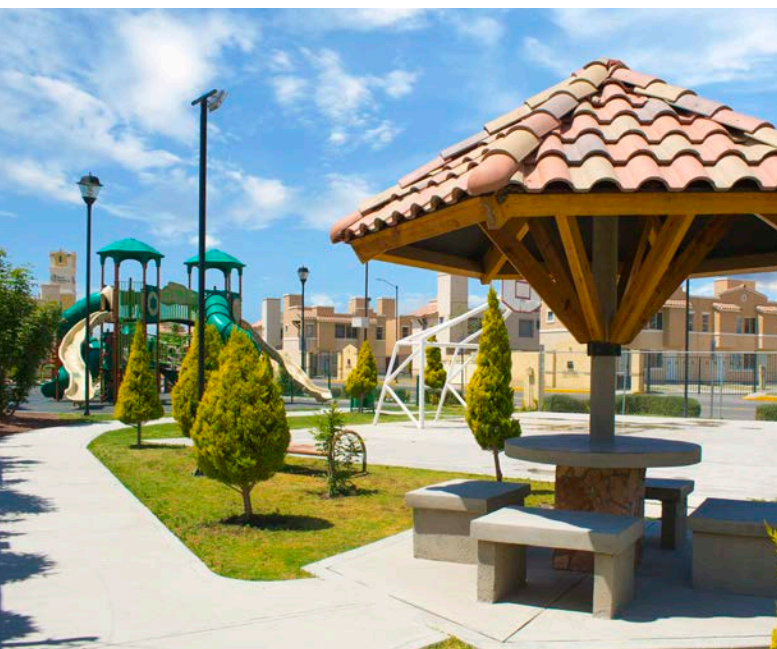
- Realiza trabajo de organización vecinal mediante una Asociación Civil.
- Realiza mejoras y mantenimiento del desarrollo mediante un Promotor Vecinal.
- Gestiona campañas ciudadanas con instituciones gubernamentales y privadas.



Fundación Vinte

Objetivos:

- Promover la participación de las personas de forma colaborativa.
- Rehabilitar espacios públicos.
- Mejorar el medio ambiente.
- Incrementar la percepción de seguridad dentro de la comunidad.



- **43,000** viviendas escrituradas de interés bajo, medio y residencial en **comunidades mixtas**.
- **El modelo de comunidades Vinte** incluye parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.
- **Plusvalía** anual promedio de **9.3%**, la mayor de la industria.
- **92 kms de vialidades, 7 clínicas médicas** construidos y donados por Vinte.
- **754 aulas escolares** para **28 escuelas donadas**, calificadas entre las **mejores en desempeño académico** en su región, validado por PwC.
- **9 plantas de tratamiento y 323 sistemas de captación de agua pluvial** apoyando acuíferos naturales.
- **Primeros** en hacer viviendas **EDGE del IFC** certificadas en México, **certificamos 3,916 viviendas EDGE** entre el 2019 y 2020 en 11 diferentes desarrollos, y del total de viviendas **147 fueron EDGE Advanced**.



2019/2020 Proyecto de Certificación EDGE

Unidades Certificadas	3,916
Eficiencia - Energía	32%
Eficiencia - Agua	41%
Eficiencia - Materiales	68%
Ahorro Em. CO2 anuales /unidad (ton)	0.61

Ambiental

103-2, 103-3

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

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

Vinte continúa con la innovación hacia viviendas eficientes que mejoran la calidad de vida, y ha certificado 3,916 viviendas como viviendas EDGE entre 2019 y 2020.

Cada una de estas viviendas tiene un ahorro de emisiones de carbono aproximado de 0.61 toneladas. Esto significa un ahorro de 2,408 toneladas de CO2 en total.

Durante 2019, Vinte tituló 1,960 viviendas bajo el régimen de hipotecas verdes del INFONAVIT.

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

2010

Generación de energía solar para áreas comunes

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

2010

Vivienda cero energía

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

2013

Proyecto ECOCASA (Nama Vivienda)

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

2015

EDGE Granada-Cadiar

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

2017

Viviendas accesibles para personas con discapacidad

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

2018

Casa Híbrida, Cero Gas

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

2019

Viviendas con paneles solares

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

Soluciones

103-2, 103-3, 303-1, 303-2



**Mezcladoras
eficientes en
cocina y baños**



**Regaderas
eficientes**



**Sanitarios de
doble descarga**



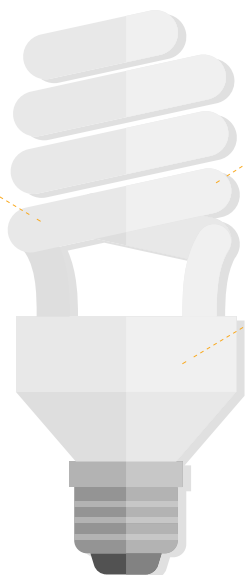
**Sistema de
captación de
agua pluvial**

Pago de luz al mes*
Familia de 4 integrantes

Con ecotecnias:
\$150.00

Sin ecotecnias:
\$300.00

Ahorro:
50%



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

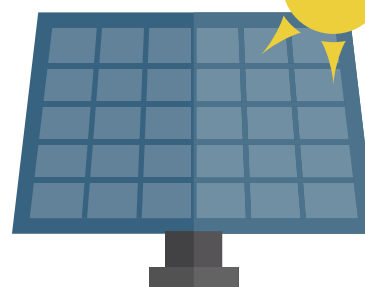
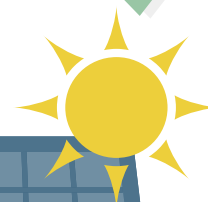


Todas nuestras comunidades cuentan con **privadas, diseño urbano sustentable, parques, áreas deportivas, ciclovía, filtración pluvial, comercio y post-venta.**

Primer vivera mexicana en certificar **viviendas EDGE**. A la fecha, hemos certificado **3,916 viviendas en este programa.**

Vinte ha construido **323 sistemas de captación de agua pluvial** en sus comunidades, así como **9 plantas de tratamiento de agua.**

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



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

102-9, 103-2, 103-3

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

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

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

Como resultado de dichas pruebas se obtuvieron los siguientes beneficios:

Eficiencia - Energía	57%
Eficiencia - Agua	37%
Eficiencia - Materiales	63%
Emisiones CO2 anuales /unidad (ton)	0.63
Ahorro Em. CO2 anuales /unidad (ton)	1.31

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

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.

Impacto Social

Vinte fue uno de los precursores de la hipoteca digital, realizando alianzas con Intel y Microsoft, lo que le permitió incluir internet y computadoras dentro de sus comunidades para el uso de sus habitantes, reduciendo la brecha tecnológica por financiamiento de la vivienda a familias de bajos ingresos.

También, a lo largo de su historia Vinte 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:

- 1** Amenidades que estimulan la vida familiar.
- 2** La oportunidad de tener acceso a internet y a una computadora a las familias de bajos ingresos al incluir los equipos correspondientes dentro del financiamiento de la vivienda, impulsando así la reducción del rezago tecnológico en México.
- 3** Un entorno propicio para vivir mejor en comunidad.
- 4** Viviendas para todos al incluir unidades adaptadas para personas con alguna discapacidad.

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. Algunas instituciones con las que ha colaborado nuestra Fundación son:



- Con el propósito de ayudar a los estudiantes universitarios y de posgrado en Arquitectura a enriquecer sus conocimientos, hemos participado en diversos foros para dar a conocer el modelo de negocio de Vinte, sus aportaciones e innovaciones.
- Dentro de las aulas hemos compartido experiencias, desde mejores prácticas para emprender un negocio hasta temas de sustentabilidad.



- Comprometidos con los jóvenes de México, otorgamos becas a estudiantes de escasos recursos para que puedan concluir sus estudios y especializarse en el extranjero.



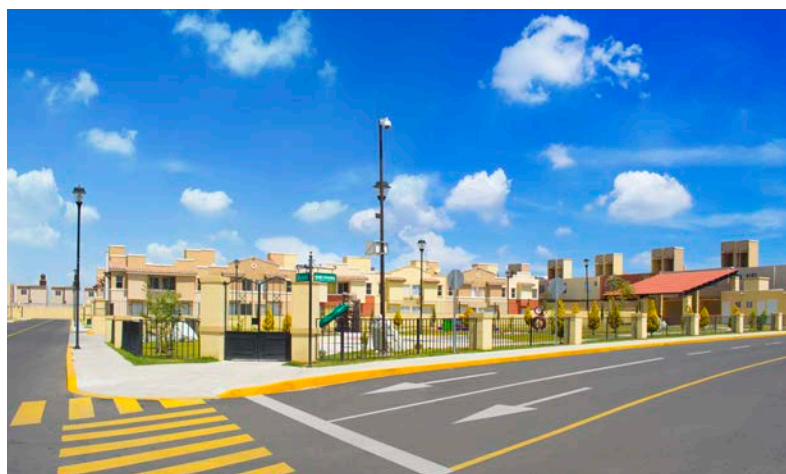
- Vinte Apoya a estudiantes del CETYS Universidad, Campus Mexicali, para que jóvenes con talento continúen en la búsqueda de sus sueños.



- Comprometidos con el futuro del País, donamos a la Facultad de Ingeniería equipo de alta tecnología para apoyar la investigación, desarrollo tecnológico, así como la formación de profesionistas de alta calidad de las áreas de Nanotecnología, Biomédica y Física.

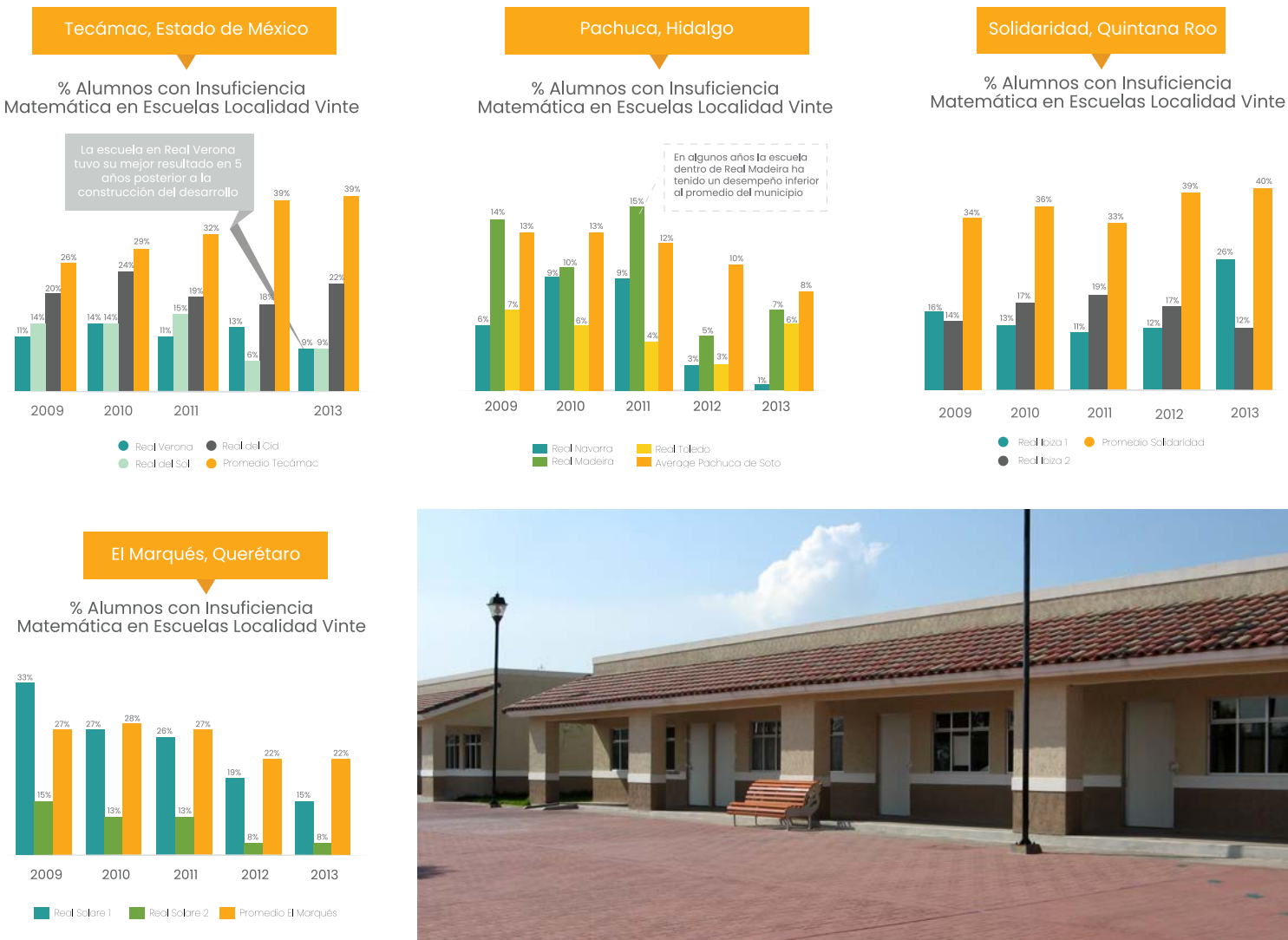
En Marzo de 2020 se recibió la aprobación por el SAT para que nuestra fundación sea considerada una Donataria Autorizada. Se tiene estimado un presupuesto mínimo de \$1 millón de pesos anuales que Vinte destinará a la fundación. Este presupuesto se estima pueda aumentar a \$3 millones de pesos en 3 años. Previo a Fundación VINTE, Vinte ha realizado varios esfuerzos filantrópicos como:

- Por el sismo, VINTE donó materiales y herramientas a la Fundación Vamos México.
- Se construyó una casa en el Estado de México para una niña con leucemia.
- En colaboración con otra fundación se entregaron becas a estudiantes.
- Se construyeron dos aulas para educar a trabajadores de la obra una en Tecamac y otra en playa del Carmen y que fueron después donadas a una fundación llamada Construyendo y Creciendo quienes se encargan de equiparlas, y con apoyo del INEA ponen maestros y dan certificados oficiales.



Educación

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



Seguridad

103-2, 416-1

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

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, con la finalidad de mantener el orden y asegurar el bienestar de los habitantes de estas viviendas.

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 de 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 y, a su vez, más del 95% en privadas.



Fuerza Laboral

102-7, 102-8, 102-41, 403-9, 403-10, 103-2, 103-3

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 2019, Vinte contaba con aproximadamente 2,447 personas contratadas, de las cuales 698 (28.5%) son mujeres. De los 2,447 colaboradores, 945 son administrativos y 1,502 están en obra.

La Compañía también cuenta con trabajadores subcontratados para obras de construcción especiales, los cuales ascendían a 538 al cierre de 2019.



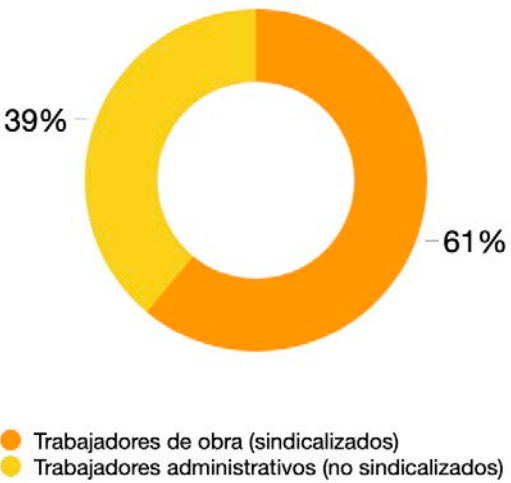
35 MIL EMPLEOS

DIRECTOS E INDIRECTOS GENERADOS

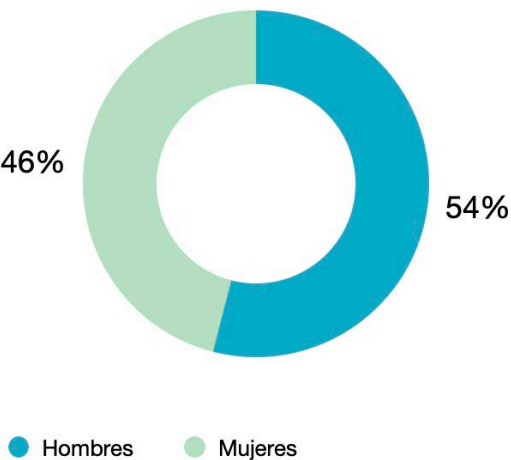
A LO LARGO DE NUESTRA CADENA DE VALOR

Cada año son negociados los términos económicos de los contratos colectivos de Vinte, mientras que otros términos y condiciones de estos contratos se negocian a lo largo del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2019, 1,502 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.

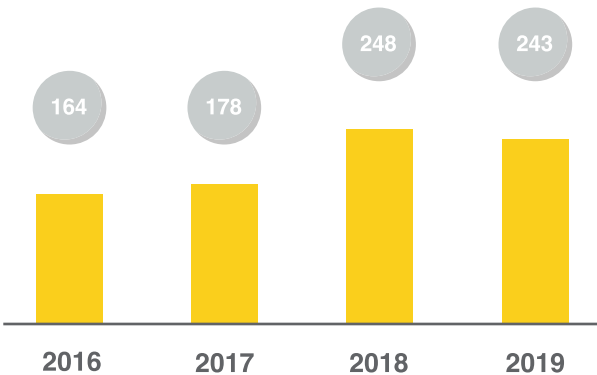
Trabajadores de Vinte al 31 de diciembre de 2019



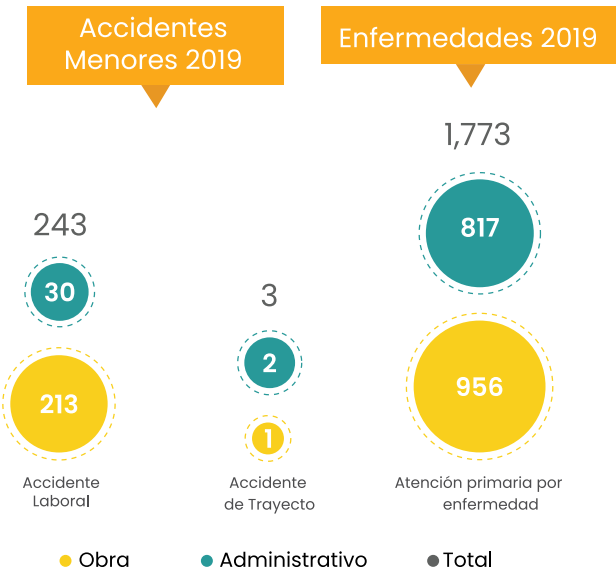
Trabajadores Administrativos de Vinte al 31 de diciembre de 2019



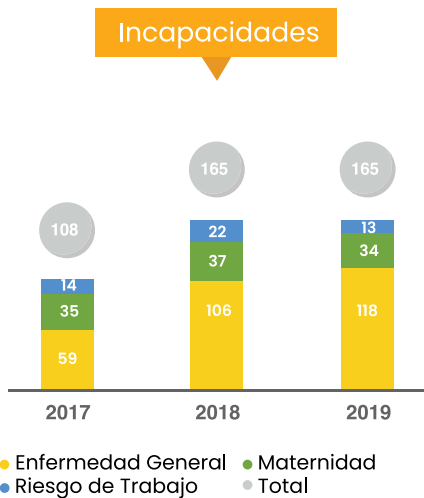
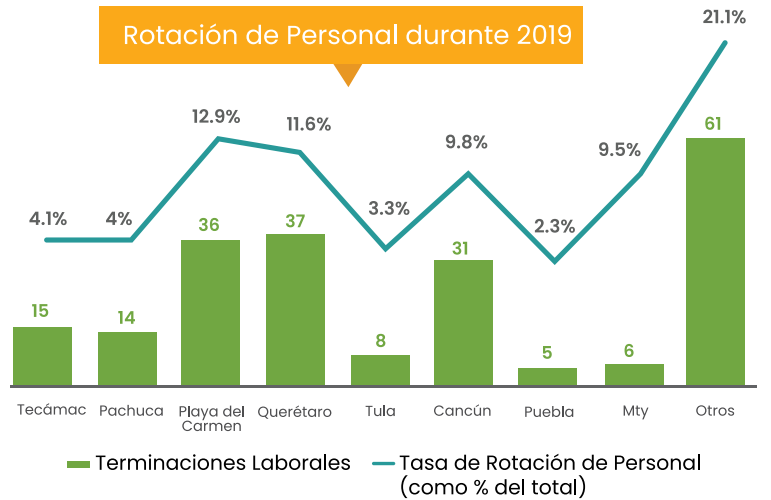
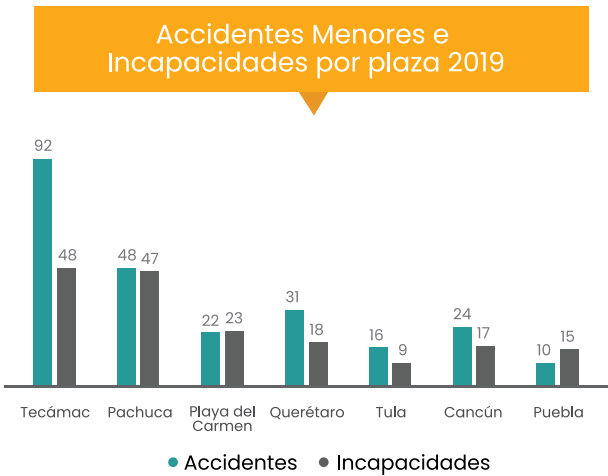
Accidentes Menores



103-2, 103-3, 401-1, 401-3, 403-9



"En 2019 lo equivalente a 10% de nuestros colaboradores fueron atendidos por un accidente menor y lo equivalente a 72% de nuestros colaboradores fueron atendidos por enfermedad."



Seguridad y salud ocupacional para la fuerza laboral

103-2, 103-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9

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.

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



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

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

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

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



103-2, 103-3, 401-2, 401-3

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

Prestaciones de la Ley

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

Permisos parentales

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

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

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

Prestaciones para todo el personal administrativo

1. Bono por lealtad, pagable al mismo tiempo que la prima vacacional.
2. Bono anual de gratificación correspondiente a 15 días de sueldo, pagable al mismo tiempo que el aguinaldo.
3. Vales de despensa igual al 11.11% del sueldo del colaborador.
4. En diciembre, se otorga un pavo o el monto equivalente a su valor a cada colaborador.
5. Fondo de ahorro del 5% de sueldo.
6. Bonos por desempeño anuales.
7. Facilidades de horario para estudios en casos especiales.
8. Permiso por accidente, enfermedad grave o fallecimiento de un familiar directo ascendente o colateral (padres, hermanos, hijos o cónyuge). Máximo 5 días.
9. Permiso por casos especiales del cuidado y atención de hijos menores de edad. Máximo 3 días.
10. Días inhábiles adicionales: Jueves y Viernes Santo, 10 de mayo, 24 y 31 de diciembre.
11. Seguro de vida y seguro de GMM para Gerentes y Directivos (incluyendo hijos).
12. Automóvil para Gerentes y Directores.
13. Créditos y financiamientos para compra de aparatos ortopédicos.
14. Descuento de 1% sobre el valor vivienda de Track al adquirir una vivienda con las empresas filiales de Inmobiliaria Vinte.
15. Crédito para adquisición de bienes duraderos o pago de servicios FONACOT.
16. Préstamos con descuento vía nómina para adquisición de equipo eMobel.
17. Anticipo de sueldo de hasta un mes por motivos de salud.

Cursos y Campañas

103-2, 103-3, 403-4, 403-5, 403-6, 404-2, 412-2, 416-1

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

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

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

En 2019 se realizaron **36 cursos y talleres** de capacitación para staff y colaboradores de Vinte, con un total de **2,368 participantes**. También, durante el año se realizaron **65 campañas para educación** respecto a salud y seguridad en el trabajo, contando con un total de **3,257 participantes**.

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

- Curso de Administración del Tiempo
- Pensamiento Analítico
- Comunicación Efectiva

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

- Campaña de vacunación
- Detección oportuna de enfermedades
- Bienestar Vinte

Personal Administrativo	
Mujeres	434
Hombres	511
Total	945
Personal Trabajadores de Construcción	
Mujeres	264
Hombres	1,238
Total	1,502
Gran Total	2,447

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

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



Impacto Económico

102-2, 103-2, 103-3

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

Desde el 2007, Vinte ha titulado más de 40 mil viviendas. 45% de ellas han tenido un precio menor a 500,000 pesos, lo cual las ubica en el segmento que hoy consideramos interés social. Este segmento corresponde a un nivel socioeconómico D-D+. 48% se vendieron con precios entre 500,000 y 1,000,000 de pesos. Esto las ubica en el segment que hoy consideramos interés medio y que corresponde a un nivel socioeconómico C. Únicamente 7% de nuestras viviendas han sido vendidas en el segmento que conisderamos interés residencial que corresponde a una clase socioeconómica C+.

Hasta \$350 mil	3,077
\$350 a \$500 mil	15,063
\$500 a \$700 mil	12,123
\$700 a \$1,000 mil	6,889
\$1,000 a \$1,500 mil	1,630
\$1,500 a \$2,000 mil	290
Mayor a \$2,000 mil	933
Total	40,005

Nota: Precios Nominales



Gobierno Corporativo

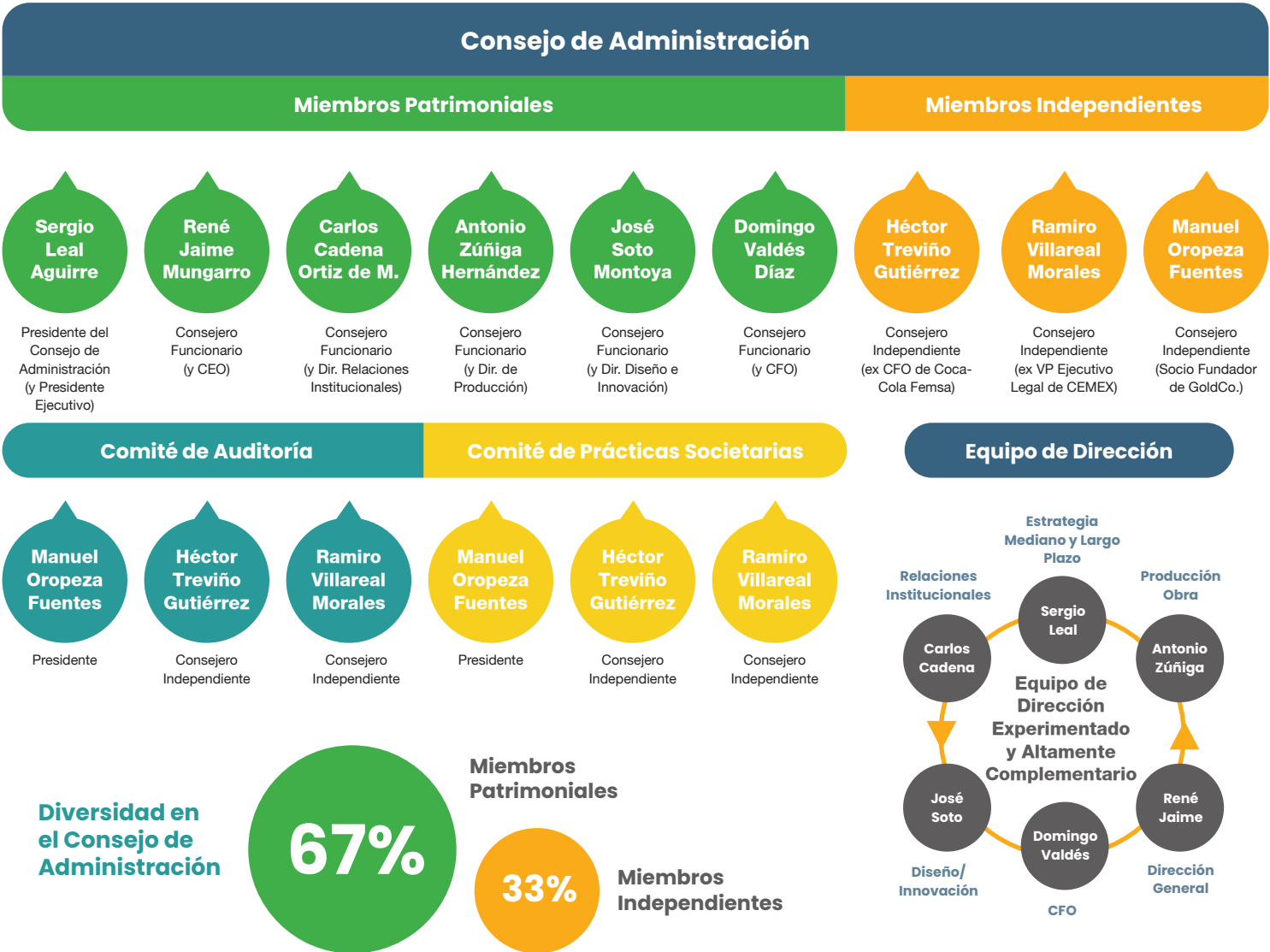
102-18, 102-19, 102- 22, 102-23, 102-24, 102-26, 102-27, 102-28, 103-2, 103-3

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

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.



Secretario del Consejo: Luis Octavio Núñez Orellana
Socio Director Adjunto de Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar S.C.

Comité de Prácticas Societarias

102-18, 102-27, 102-28, 102-32, 102-33, 102-35, 102-36, 103-2, 103-3

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

Comité de Auditoría

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

Comité de Sustentabilidad

Durante el 2019 se formalizó la creación de un Comité de Sustentabilidad, el cual tiene como principales objetivos complementar y mejorar continuamente la cultura de sustentabilidad Vinte con fines ambientales, sociales y económicos. El Comité de Sustentabilidad realizará 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.

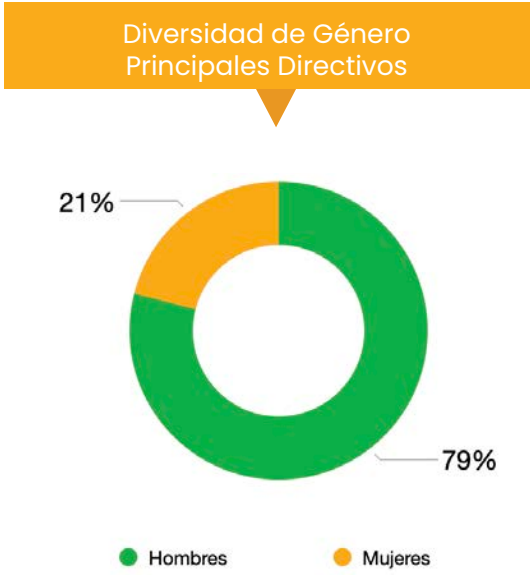
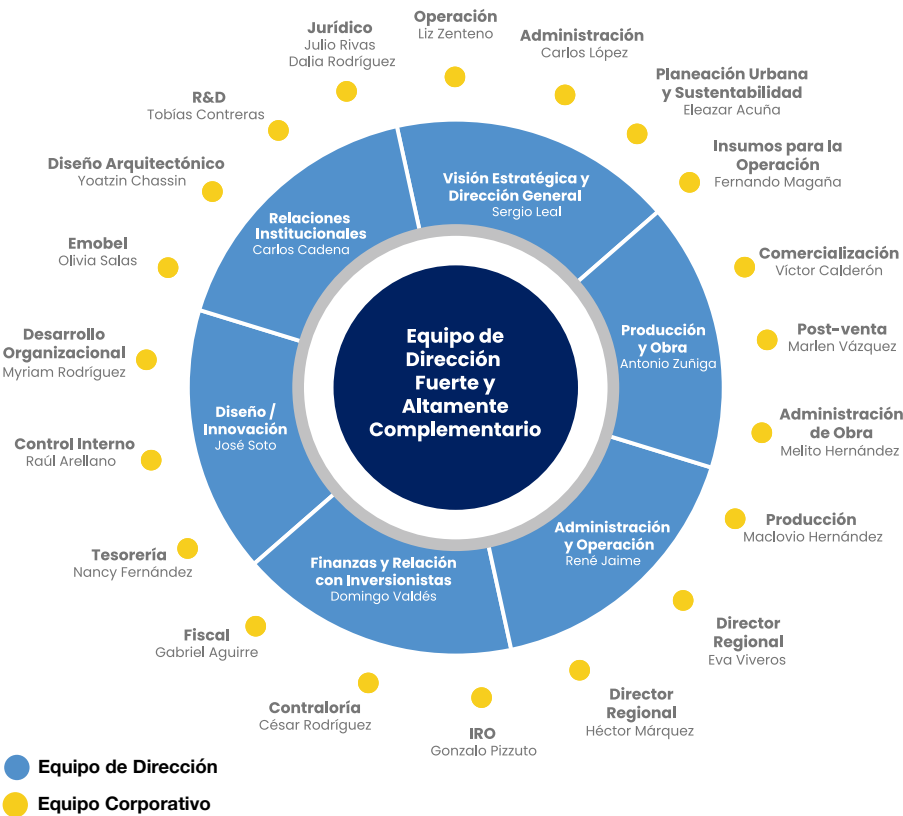


Directivos

102-27, 103-2, 103-3

El equipo directivo de Vinte cuenta con el talento de sus colaboradores, formando un equipo con

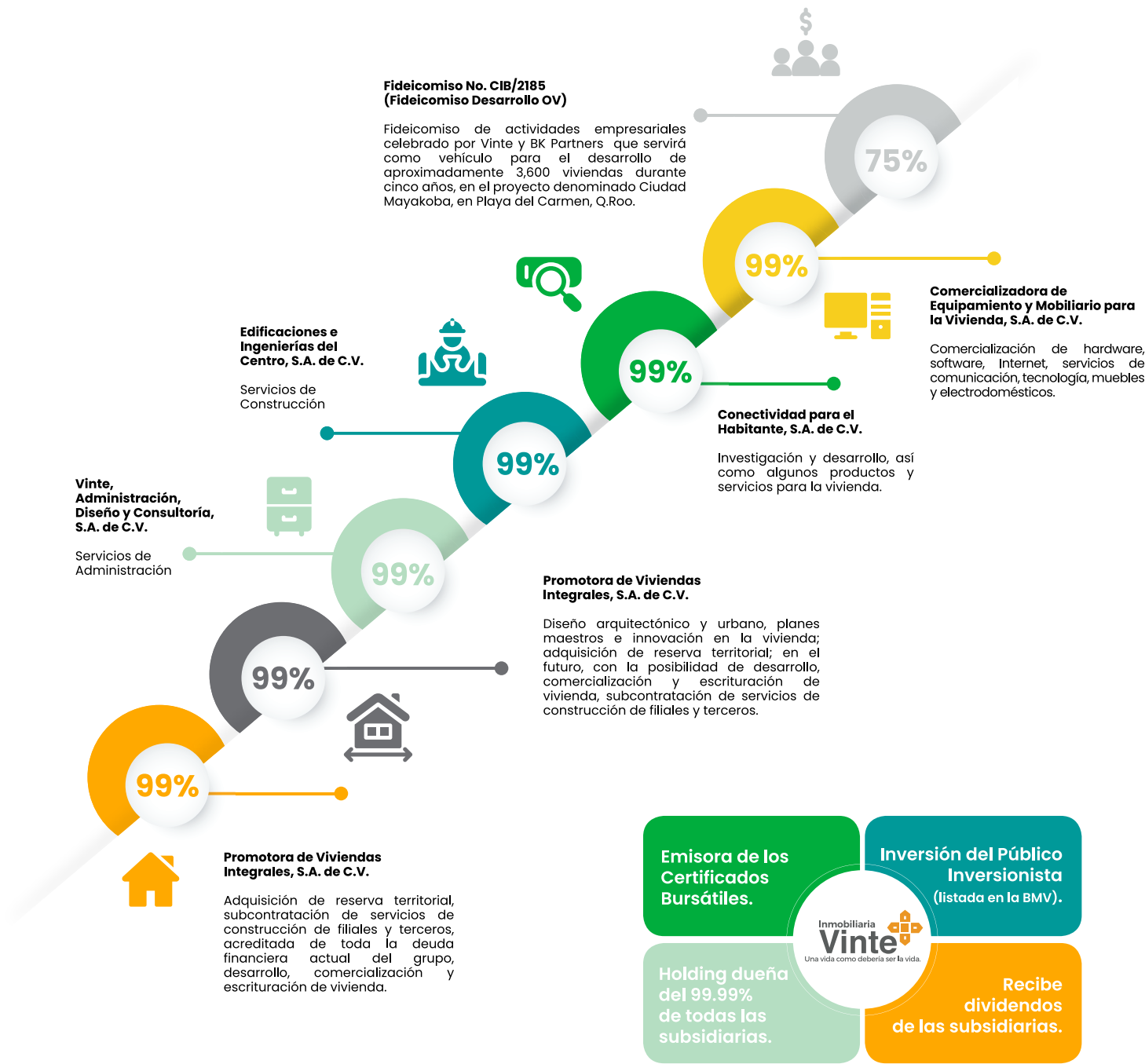
experiencia promedio de más de 29 años en el sector de trabajo sólido al preparar desde la actualidad a vivienda. Vinte constantemente busca impulsar la futura generación de ejecutivos de la Compañía:



Estructura Corporativa

102-45

Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. es la Compañía holding dueña del 99.99% de las 6 subsidiarias que la conforman y cuenta con una participación del 75% en un joint-venture con BK Partners en el proyecto Jardines de Mayakoba. En el siguiente diagrama se detallan las actividades de las subsidiarias de Vinte:



Estructura Accionaria

102-7

	Accionistas Acciones Total % (sin expresión de valor nominal)			
	Sección Única		Total	%
	Capital Fijo	Capital Variable		
Consejeros y Directivos	200,000	132,882,623	133,082,623	65.88%
Inter-American Investment Corporation	0	1,563,145	1,563,145	0.77%
Proparco	0	13,925,792	13,925,792	6.89%
Público Inversionista	0	51,052,188	51,052,188	25.27%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	0	2,397,881	2,397,881	1.19%
Total (capital social autorizado)	200,000	201,821,629	202,021,629	100.00%

Código de Ética

102-16, 102-17, 103-2, 103-3, 205-2

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 les 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

103-2, 103-3, 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.



- **Casos recibidos:** 14
- **Casos resueltos:** 14
- **Bajas:** 1
- **Actas administrativas:** 1
- **Llamadas de atención y retroalimentación:** 10
- **No proceden por falta de evidencia:** 2
- **Seguimientos pendientes:** 0
- **Efectividad:** 100%



Conflictos de Interés

102-25, 103-2, 103-3

Con el objetivo de apegarse a los valores de honestidad y lealtad, buscando proteger los intereses de la Compañía, en Vinte no está permitido que colaboradores sean al mismo tiempo proveedores de la Empresa, incluyendo a sus familiares o a terceras personas con las que tengan algún interés distinto al de la organización. Asimismo, los asociados tienen restringido participar como socios o asesores de proveedores que vendan cualquier tipo de insumo para la operación o que presten 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 del área responsable o a través de la línea ética Vinte.

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

Estrategia anti-corrupción

102-26, 103-2, 103-3, 205-1, 205-2, 205-3

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

Vinte tiene 69 Políticas y procedimientos alineados con los preceptos del Código de Ética y Conducta.

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

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

Evaluamos todas nuestras operaciones de manera continua para prevenir instancias de corrupción. Damos cursos y entrenamiento 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.



Bonos Sustentables

103-2, 103-3

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

Sociales

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

Ambientales

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

recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.

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

Proceso de evaluación y selección de proyectos

Descripción de la Zona

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

Análisis de Mercado

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

Análisis Técnico

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

Análisis Jurídico

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

Análisis Financiero / Plan de Negocios

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

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

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

Bases para la opinión de Sustainalytics

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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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

Proyectos Elegibles	Plaza	Monto aplicado
Real Granada	Tecámac	105,444,772.22
Real Vizcaya	Tecámac	37,589,053.36
Real Navarra	Pachuca	53,017,461.28
Real Madeira	Pachuca	41,647,507.88
Real Bilbao	Playa del Carmen	26,024,097.22
Real Amalfi	Playa del Carmen	36,393,274.10
Real Lucerna	Playa del Carmen	42,214,827.83
Real Solare	Querétaro	100,310,231.32
Real Cayara	Querétaro	918,780.23
La Vista	Querétaro	43,435,802.05
Queralt	Querétaro	534,455.26
Real Castilla	Tula	50,571,312.73
Real Valencia	Cancún	25,022,524.69
Real Catania	Cancún	32,269,253.21
Real Segovia	Puebla	61,677,961.94
Montalto	Monterrey	23,950,345.98
Real Alcalá	Tecámac	4,657,850.83
Total Colocación		685,679,512.11

Perfil de Deuda

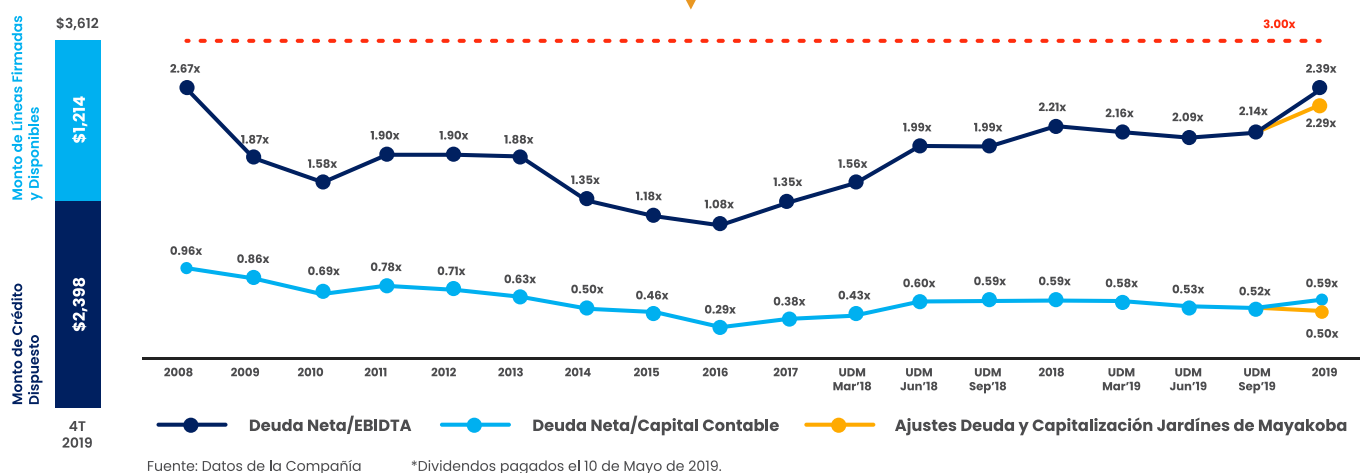
102-7

En Vinte contamos con acceso a financiamiento con un promedio de madurez de 6.2 años.

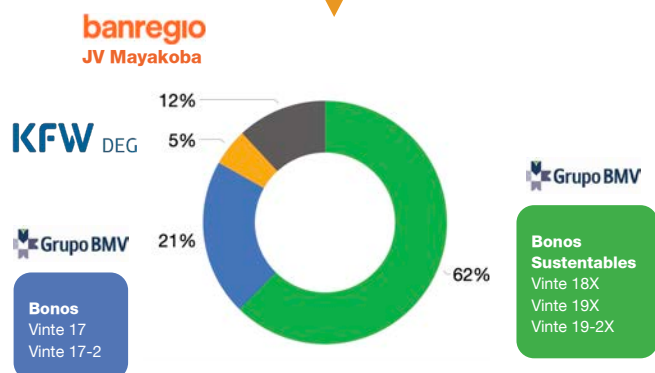
Seguimos manteniendo nuestra relación de largo plazo con instituciones financieras reconocidas y acceso al mercado de deuda.

En 2019 el apalancamiento neto se incrementó derivado principalmente de la adquisición de Jardines de Mayakoba.

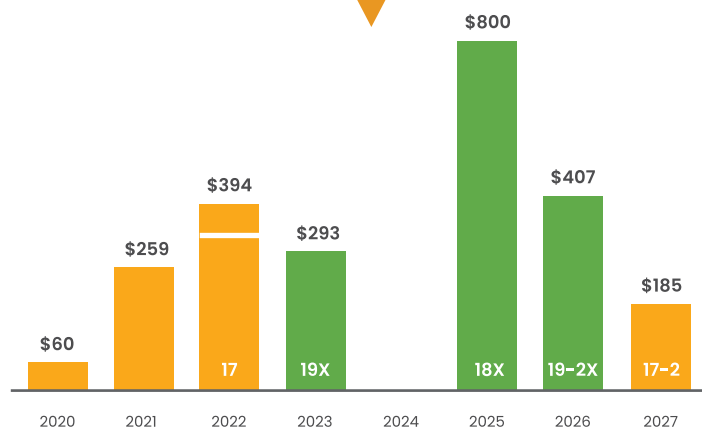
Apalancamiento (2008 - 4T 2019)



Deuda \$2,398 mdp* (\$ mdp al 31 de diciembre de 2019)



Vencimiento de la Deuda Dispuesta



- **63%** de la deuda es **sustentable (verde y social)**
- **72%** de la deuda neta denominada en tasa fija
- **100%** de la deuda en pesos

- **Plazo** promedio de la deuda igual **6.2 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **P\$s.1,214 mdp**, principalmente de **largo plazo**
- **Líneas dispuestas / líneas totales = 66%**

Riesgos

102-11, 102-30

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.

Tipo de Cambio y de Tasas de Interés:

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

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.

Enfermedades Pandémicas:

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

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, riesgos que, sin embargo, son constantemente monitoreados por nuestro Consejo de Administración con el fin de reducirlos, como son:

Líquidez:

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.

Autorizaciones:

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

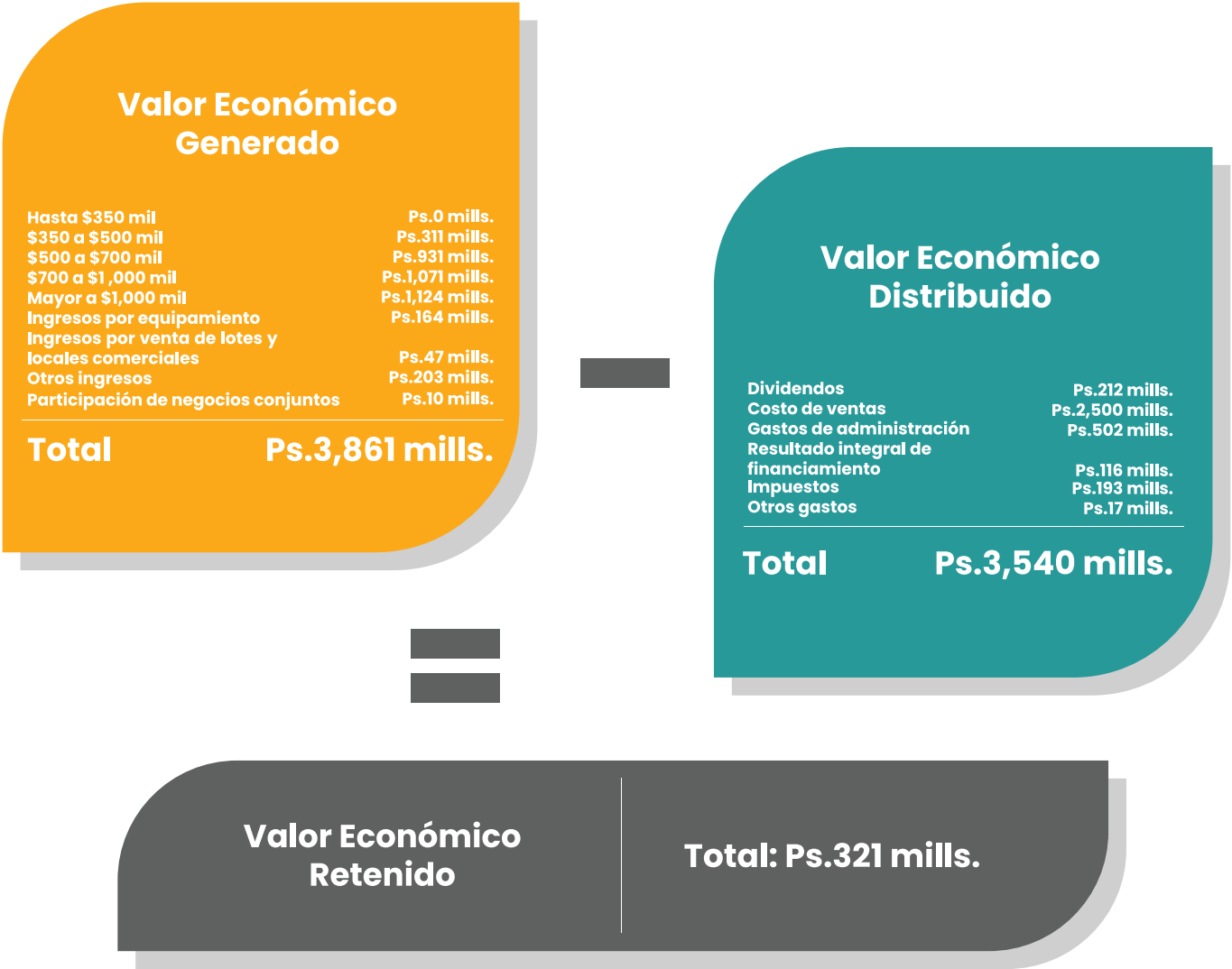
Cambios en Tipos de Hipotecas:

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.

Gastos Parcialmente Variables:

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

Generación de Valor



SOBRE EL INFORME

Elaboración

102-46, 102-49, 102-50, 102-51, 102-52, 102-54, 102-56

El presente informe muestra los principales logros y retos para Vinte en temas sociales, ambientales, y de gobierno corporativo durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019. Nuestro último reporte se publicó en 2019, cubriendo el período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2018.

Este informe se ha elaborado de conformidad con la opción Esencial de 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. El informe incluye una descripción de la metodología usada para el análisis, así como la interpretación de sus resultados. Creemos que este análisis permitirá que en próximos informes el reporte se apegue de manera aún más estricta a los estándares materiales para la compañía, lo que permitirá su publicación de conformidad con los estándares GRI.

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

Políticas Relevantantes a la Sostenibilidad

103-2

Básicas

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

Opcionales

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



Índice de Contenidos GRI

102-55

Contenido	Temas	Página
GRI 101. Fundamentos 2016		
1. Principios para la elaboración de informes		66
2. Uso de los Estándares GRI para la elaboración de informes de sostenibilidad		66
3. Redacción de declaraciones relacionadas con el uso de los Estándares GRI		66
GRI 102: Contenidos Generales 2016		
1. Perfil de la Organización		
102-1	Nombre de la organización	8
102-2	Actividades, marcas, productos y servicios	12, 16, 17, 19, 21, 53
102-3	Ubicación de la sede	8
102-4	Ubicación de las operaciones	26
102-5	Propiedad y forma jurídica	7
102-6	Mercados servidos	25
102-7	Tamaño de la organización	27, 29, 48, 58, 63
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	48
102-9	Cadena de suministro	44
102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	No existieron cambios significativos en la organización excepto por la adquisición de un 25% adicional del fideicomiso de Jardines Mayakoba.
102-11	Principio o enfoque de precaución	7, 8, 41, 64
102-12	Iniciativas externas	40
102-13	Afiliación a asociaciones	Ninguna.
2. Estrategia		
102-14	Declaración de altos ejecutivos reponsables de la toma de decisiones	3, 5
102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades	3, 5, 32
3. Ética e Integridad		
102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	58
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	58

Contenido	Temas	Página
4. Gobernanza		
102-18	Estructura de gobernanza	54, 55
102-19	Delegación de autoridad	36, 54
102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	36
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	32, 33, 34
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	54
102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	54
102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	54
102-25	Conflictos de intereses	59
102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia	54, 60
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	54, 55
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	54, 55
102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	32, 33, 34
102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	64
102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	35
102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	55
102-33	Comunicación de preocupaciones críticas	32, 33, 34, 55
102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas	32, 33, 34
102-35	Políticas de remuneración	55
102-36	Procesos para determinar la remuneración	55
102-37	Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración	Sólo involucramos a grupos de interés internos en el proceso de remuneración. La remuneración de ejecutivos clave se define por el comité de prácticas societarias, el cual está conformado exclusivamente por miembros independientes de nuestro Consejo.
102-38	Ratio de compensación total anual	Problemas de confidencialidad
102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual	Problemas de confidencialidad
5. Participación de los grupos de interés		
102-40	Lista de grupos de interés	38, 39
102-41	Acuerdos de negociación colectiva	44
102-42	Identificación y selección de grupos de interés	38, 39
102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés	38,39
102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados	32, 33, 34

Contenido	Temas	Página
6. Prácticas para la elaboración de informes		
102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	57
102-46	Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema	66
102-47	Lista de temas materiales	32, 33, 34
102-48	Re expresión de la información	Ninguno.
102-49	Cambios en la elaboración de informes	66
102-50	Periodo objeto del informe	66
102-51	Fecha del último informe	66
102-52	Ciclo de elaboración de informes	66
102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe	Contraportada
102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los Estándares GRI	66
102-55	Índice de contenidos GRI	68
102-56	Verificación externa	75, 76, 77, 78, 79
Tema material: Gobierno corporativo		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	54, 55, 56, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	54, 55, 56
Tema material: Ética de negocios		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	58, 59, 60, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	58, 59, 60
GRI 205: Anticorrupción 2016		
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	60
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	58, 60, 67
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	59, 60

Contenido	Temas	Página
Tema material: Manejo del agua		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	21, 22, 23, 40, 43, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	21, 22, 23, 40, 43
GRI 303: Agua y Efluentes 2018		
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	21, 22, 23, 40, 43
303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	40, 43
303-3	Extracción de agua	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
303-4	Vertidos de agua	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
303-5	Consumo de agua	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
Tema material: Impacto en la ecología de la ubicación		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	18, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	18
GRI 304: Biodiversidad 2016		
304-1	Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Ninguna operación actual está ubicada dentro de una zona protegida.
304-2	Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	18
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 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	48, 49, 50, 51, 52, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	48, 49, 50, 51, 52

Contenido	Temas	Página
GRI 401: Empleo 2016		
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	49
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	51
401-3	Permiso parental	49, 51
GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo 2018		
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	50
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	50
403-3	Servicios de salud en el trabajo	50
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	52
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	52
403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	52
403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales	50
403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	50
403-9	Lesiones por accidente laboral	48, 50
403-10	Dolencias y enfermedades laborales	48
GRI 404: Formación y Enseñanza 2016		
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	52
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
Tema material: Manejo de derechos humanos		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	52, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	52
GRI 412: Evaluación de los Derechos Humanos 2016		
412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos	52. Se generará información adicional sobre el número de empleados que se forman en este tema el siguiente año.
412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.

Contenido	Temas	Página
Tema material: Calidad de la vivienda		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 47, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	19, 20, 21, 22, 23, 24, 35
GRI 416: Salud y Seguridad de los Clientes 2016		
416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	19, 47, 52
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	Ninguno que reportar.
Tema material: Diseño de la vivienda		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	42, 43, 44, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	42, 43, 44
Tema material: Manejo de asuntos regulatorios		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	18, 37, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	18, 37
Tema material: Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico		
GRI 103: Enfoque de Gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	32, 33, 34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	7, 53, 67
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	7, 53

Carta de Verificación

102-56



Carta de Verificación del Informe Anual Sustentable 2019 "Inmobiliaria Vinte"

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

Se les informa que Redes Sociales en Línea Timberlan, llevó a cabo una verificación limitada de cierta información presentada en el Informe Anual Sustentable correspondiente al ejercicio 2019 de Vinte Viviendas Integrales ("Vinte") con base en los requerimientos de los Estándares Global Reporting Initiative (GRI) de conformidad con la opción Esencial. Se realizó una verificación independiente y objetiva de una muestra de contenidos GRI del listado de temas materiales de Vinte., los cuales se indican a continuación:

102-1	102-10	102-18	102-26	102-34	102-47	102-55	403-1	416-1
102-2	102-11	102-19	102-27	102-40	102-48	205-3	403-2	
102-3	102-12	102-20	102-28	102-41	102-49	303-1	403-3	
102-4	102-13	102-21	102-29	102-42	102-50	303-2	403-6	
102-5	102-14	102-22	102-30	102-43	102-51	304-1	403-7	
102-6	102-15	102-23	102-31	102-44	102-52	304-2	403-9	
102-7	102-16	102-24	102-32	102-45	102-53	401-1	403-10	
102-8	102-17	102-25	102-33	102-46	102-54	401-2	404-2	

Nuestro cometido es emitir opiniones imparciales acerca de la presentación y calidad de la información contenida en el Informe Anual Sustentable 2019 elaborado por Vinte, quien es responsable de la selección de temas relevantes y contenidos GRI reportados. Nuestro trabajo tomó como referencia Normas y Estándares internacionales, como: Principios éticos de independencia de ISAE 3000 y la publicación *The external assurance of sustainability reporting* de GRI.

Entre las actividades empleadas para la verificación se enlistan: comprobación de información cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública de la muestra de contenidos GRI, validación del cumplimiento metodológico de contenidos seleccionados (enlistados anteriormente) con base en los Estándares GRI, y análisis de información presentada en informes anteriores. Durante el proceso de verificación del informe no encontramos factor alguno que nos lleve a considerar que los datos publicados contengan errores significativos.

Se entrega por separado un reporte interno de recomendaciones, exclusivas para el cliente, que contiene las áreas de oportunidad detectadas para un futuro reporte.

Alma Paulina Garduño Arellano

Redes Sociales en Línea Timberlan S.A. de C.V.
Pico Sorata 180, Jardines en la Montaña,
Tlalpan, C.P. 14210, CDMX.
paulina@redsociales.com
T. (55) 54 46 74 84
Junio 22, 2020

Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales en Línea Timberlan

Los colaboradores de Redes Sociales 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 22 de junio de 2020 y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al Informe Anual Sustentable 2019 de Vinte, Viviendas Integrales S.A.B. de C.V.

Auditor Externo

102-56

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad” o “Vinte”), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la posición financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRSs” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (“NIA”). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”) y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (“Código de Ética del IMCP”), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2019. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios y la construcción en proceso la administración de Vinte realiza juicios y supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo

102-56

de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 2, “Inventarios”. Esto requiere que la administración de Vinte considere entre otros su control interno, deba estimar los precios de venta, la demanda del proyecto inmobiliario, en su caso el otorgamiento de subsidios, los costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos inmobiliarios para en su caso, poder determinar posibles bajas de valor en los inventarios inmobiliarios.

Los costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a un número de variables incluyendo el diseño de la vivienda o propiedad residencial, las condiciones del mercado, las obligaciones contraídas con los municipios o localidades donde se llevan a cabo los proyectos, los materiales de obra y costos de los subcontratistas.

También existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios y de la construcción en proceso se hayan capitalizado inapropiadamente o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto, resultando esto en un margen de utilidad por proyecto o desarrollo erróneo.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto, fueron los siguientes:

1. Realizamos procedimientos analíticos para validar lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestado utilizado tanto en la fase actual de la vida del proyecto como en su totalidad.
2. Realizamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, y revisamos que dichos costos fueran alojados en el proyecto y fase del inventario inmobiliario apropiado, así como que estos cumplieran con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, también revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las propiedades residenciales vendidas.
3. Comparamos el margen reconocido durante

el ejercicio de las casas o propiedades residenciales vendidas contra el margen proyectado de la vida del proyecto o análisis del negocio.

Probamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra, presupuestos de precios de venta, costos e información histórica de ventas.

Combinación de negocios por etapas - Fideicomiso CIB/2185

Como se menciona en la Nota 1 de los estados financieros consolidados, el 17 de octubre de 2019, Vinte adquirió un 25% de participación adicional en el patrimonio del Fideicomiso CIB/2185 (el “Fideicomiso”), mediante la celebración de diversos convenios y contratos. Como resultado de lo anterior Vinte obtuvo el control sobre las actividades relevantes que consisten principalmente en la operación y administración del Fideicomiso, por lo que la Administración consolidó los estados de posición financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados a partir de la fecha de adquisición de poder y control, es decir, el 17 de octubre de 2019.

De conformidad con la IFRS 3 Combinaciones de negocios, Vinte realizó una combinación de negocios por etapas, ya que al 17 de diciembre de 2014 únicamente era dueño del 50% y posteriormente el 17 de octubre de 2019 realizó la adquisición de 25% adicional.

Derivado de lo anterior, identificamos el riesgo que la Entidad no registre apropiadamente la asignación preliminar del costo de adquisición sobre los valores de los activos netos adquiridos y que están sujetos de medición de conformidad con la IFRS 3.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto, fueron los siguientes:

102-56

1. Revisamos todos los convenios y contratos que soportan la adquisición y el flujo de efectivo de la transacción.
2. Revisamos el análisis de control de Vinte sobre el Fideicomiso bajo IFRS 10 Estados financieros consolidados.
3. Revisamos la asignación preliminar del costo de adquisición sobre los valores de los activos netos adquiridos de acuerdo con el IFRS 3, con la asistencia de nuestros especialistas en valuaciones a valor razonable, para obtener un entendimiento de la aplicación de ciertos enfoques y técnicas de valuación relacionadas con el análisis de asignación del precio de compra (“Asignación del Precio de Compra” o PPA, por sus siglas en inglés).
4. Revisamos el análisis efectuado por la administración de la Entidad de la determinación del valor razonable de los inventarios inmobiliarios, la contraprestación transferida en la fecha de la adquisición, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y en una combinación de negocios llevada a cabo por etapas el valor razonable en la fecha de adquisición de la participación anteriormente tenida por el adquirente en el patrimonio de la adquirida, de acuerdo con el IFRS 3 y con el IFRS 13, Medición de valor razonable.
5. Verificamos el papel de trabajo de la consolidación incluyendo las cifras del Fideicomiso, a partir del momento en que Vinte obtuvo el control.
6. Verificamos la coherencia aritmética de los cálculos realizados por la administración de la Entidad.
7. Revisamos las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados.

Otro asunto

Llamamos la atención sobre la Nota 26

Hechos posteriores de los estados financieros consolidados adjuntos, donde la administración describe los efectos que conoce a la fecha ocasionados por la pandemia del COVID-19 y las repercusiones en su operación durante los primeros meses del ejercicio 2020. Asimismo, describe los planes inmediatos de la Entidad y la dificultad de evaluar de manera confiable todos los potenciales efectos futuros que la misma pudiera tener en su situación financiera consolidada, debido al poco tiempo transcurrido y a la gran incertidumbre derivada de esta situación extraordinaria de emergencia sanitaria. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende lo siguiente: i) el informe anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las “Disposiciones”). El Reporte Anual fueron obtenidos para nuestra lectura a la fecha de este informe de auditoría; y ii) otra información adicional, la cual es una medida que no es requerida por las NIIF, y ha sido incorporada en este informe con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento respecto al EBITDA (“Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization”, por sus siglas en inglés), de la Entidad, esta información está presentada en la Nota 15.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados

102-56

financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, la cual en este caso es la medida no requerida por las IFRS y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error importante, estamos obligados a reportar este hecho. No tenemos algo que informar a este respecto.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus

operaciones, o bien no existan otras alternativas realistas.

Los encargados del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

102-56

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las Subsidiarias o de sus actividades empresariales dentro de Vinte para expresar una opinión sobre los estados financieros

consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de Vinte. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2019 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Roberto Velasco Gómez
Ciudad de México, México
11 de mayo de 2020

Estado Consolidado de Posición Financiera
Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En miles de pesos)



Activos	Notas	2019	2018	2017
Activo a corto plazo:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$252,291	\$329,728	\$283,849
Cuentas por cobrar	7	394,309	328,950	322,772
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No. CIB/2185 - parte relacionada		-	41,488	23,042
Inventarios Inmobiliarios	8	2,850,037	2,462,798	2,441,421
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	151,244	61,451	76,596
Total de activo a corto plazo		3,647,881	3,224,415	3,147,680
Activo a largo plazo:				
Inventarios inmobiliarios	8	4,079,500	2,946,832	1,802,475
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	7,350	32,356	44,787
Propiedades, mobiliario y equipo	10	108,688	104,733	48,087
Inversión en negocio conjunto	11	-	54,372	50,477
Otros activos	12	86,781	39,153	23,178
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	394	3,660	4,776
Total activo a largo plazo		4,282,713	3,181,106	1,973,780
Total de activos		\$7,930,594	\$6,405,521	\$5,121,460
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	14	\$60,000	\$60,000	\$80,000
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	13	214,718	24,379	88,521
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		170,946	215,038	125,736
Cuentas por pagar a proveedores		280,130	225,073	188,277
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	16	252,551	167,761	144,078
Pasivos por arrendamiento		10,925	-	-
Anticipo de clientes		136,003	105,895	92,377
Impuestos y gastos acumulados	17	100,068	121,352	102,294
Impuesto sobre la renta		11,021	4,920	7,221
Participación de utilidades por pagar		16,330	17,939	10,282
Total pasivo a corto plazo		1,252,692	942,357	838,786
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	14	2,285,438	1,957,222	1,172,954
Beneficios a empleados		4,658	2,625	2,119
Proveedores de terrenos a largo plazo		66,736	88,641	36,190
Pasivos por arrendamiento		31,911	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	23	712,024	566,097	526,418
Total pasivo a largo plazo		3,100,767	2,614,585	1,737,681
Total de pasivos		4,353,459	3,556,942	2,576,467
Capital contable				
Capital social	18	1,212,281	862,281	862,281
Reserva para recompra de acciones	18	147,489	56,403	51,942
Utilidades acumuladas		2,141,228	1,929,895	1,630,770
Participación no controladora		76,137	-	-
Total de capital contable		3,577,135	2,848,579	2,544,993
Total pasivo y capital contable		\$7,930,594	\$6,405,521	\$5,121,460

Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)



	Notas	2019	2018	2017
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	19 y 20	\$3,744,611	\$3,401,524	\$3,123,384
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	20	(2,586,397)	(2,301,680)	(2,122,975)
Utilidad bruta		1,158,214	1,099,844	1,000,409
Gastos generales y de administración	22	(213,980)	(182,751)	(155,000)
Gastos de dirección y planeación	22	(147,971)	(129,600)	(117,414)
Gastos de venta	22	(139,837)	(119,076)	(112,789)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$162,026, \$68,511 y \$65,696, respectivamente)	21	(64,341)	(86,104)	(83,227)
Ingresos por intereses		34,463	30,646	15,816
Participación en el resultado del negocio conjunto	11	10,347	3,895	(5,433)
Otros ingresos		106,201	18,655	25,615
Otros gastos		(17,416)	(21,966)	(10,817)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		725,680	613,543	557,160
Impuestos a la utilidad	23	(192,962)	(105,389)	(117,864)
Utilidad neta e integral consolidada		\$532,718	\$508,154	\$439,296
Utilidad atribuible a la participación controladora		523,584	-	-
Utilidad atribuible a la participación no controladora		9,134	-	-
Promedio ponderado de acciones		198,804,717	189,153,981	189,153,981
Utilidad por acción (básica y diluida)		\$2.68	\$2.68	\$2.32

Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En miles de pesos)



	Capital social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Participación no Controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	\$862,281	\$89,680	\$1,355,218	-	\$2,307,179
Recolocación de acciones propias, Neto	-	(37,738)	-	-	(37,738)
Dividendos pagados	-	-	(163,744)	-	(163,744)
Utilidad integral	-	-	439,296	-	439,296
Saldos al 31 de diciembre de 2017	862,281	51,942	1,630,770	-	2,544,993
Recompra de acciones propias, Neta	-	4,461	-	-	4,461
Dividendos pagados	-	-	(209,029)	-	(209,029)
Utilidad integral	-	-	508,154	-	508,154
Saldos al 31 de diciembre de 2018	862,281	56,403	1,929,895	-	2,848,579
Aportación de capital	350,000	100,000	(100,000)	-	350,000
Recompra de acciones propias, Neta	-	(8,914)	-	-	(8,914)
Dividendos pagados	-	-	(212,251)	-	(212,251)
Utilidad integral	-	-	523,584	9,134	532,718
Participación no controladora	-	-	-	67,003	67,003
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$1,212,281	\$147,489	\$2,141,228	\$76,137	\$3,577,135

Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En miles de pesos)



	2019	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$532,718	\$508,154	\$439,296
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	192,962	105,389	117,864
Depreciación y amortización	43,222	25,043	19,002
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo	9,022	405	658
Participación en el resultado del negocio conjunto	(10,347)	(3,895)	5,433
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	236,969	72,289	68,318
Costos financieros reconocidos en resultados	64,341	70,162	67,605
Amortización de gastos de emisión de deuda	9,154	15,942	15,622
Ingresos por intereses	(34,463)	(30,646)	(15,816)
	1,043,578	762,843	717,982
Cambios en el capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar	(20,605)	(23,508)	(13,558)
Incremento en inventarios inmobiliarios	(1,688,568)	(1,075,997)	(797,173)
(Incremento) decremento en otros activos	(64,787)	27,707	82,369
(Decremento) incremento en proveedores	(10,940)	178,549	121,713
Incremento en acreedores diversos, subcontratistas y otros	84,790	23,683	5,799
Incremento en anticipo de clientes	30,108	13,518	14,602
(Decremento) incremento en impuestos y gastos acumulados	(21,284)	19,058	13,991
(Decremento) incremento en participación del personal en las utilidades pagadas	(1,609)	7,657	(5,174)
Incremento en beneficios a los empleados	2,033	506	558
Incremento en pasivo por arrendamiento	53,973	-	-
Impuestos a la utilidad pagados	(40,934)	(68,011)	(46,551)
Intereses cobrados	34,463	30,646	15,816
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	(599,782)	(103,349)	110,374
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(33,755)	(70,539)	(19,543)
Pagos por arrendamiento	(11,137)	-	-
Pagos anticipados para propiedad y equipo	-	-	(11,784)
Adquisición de otros activos	(73,661)	(27,661)	(11,497)
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de inversión	(118,553)	(98,200)	(42,824)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de deuda	3,492,235	2,952,950	1,956,354
Pago de préstamos de deuda	(3,851,100)	(2,976,350)	(1,889,507)
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	700,000	800,000	500,000
Pago de certificados bursátiles	-	-	(200,000)
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	573,211	374,142	205,578
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(382,872)	(438,284)	(211,338)
Aumento de capital social	350,000	-	-
Aportación de la participación no controladora	67,003	-	-
Recolocación de acciones	(100,000)	(77,826)	(39,976)
Recompra de acciones	91,086	82,287	2,238
Pago de gastos por colocación de deuda	(22,073)	(28,274)	(24,758)
Pago de dividendos	(212,251)	(209,029)	(163,744)
Pago de intereses	(64,341)	(232,188)	(136,116)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	640,898	247,428	(1,269)
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(77,437)	45,879	66,281
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	329,728	283,849	217,568
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$252,291	\$329,728	\$283,849

ANEXOS



Revisión Anual del Apego al Marco de Referencia de Bonos Sustentables



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

Type of Engagement: Annual Review

Date: June 5, 2020

Engagement Team:

Evan Bruner, evan.bruner@sustainalytics.com, (+31) 20 205 0027

Rebecca Dreyfus, rebecca.dreyfus@sustainalytics.com, (+31) 20 299 4692

Introduction

In 2018 and 2019, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V. ("Vinte" or the "Company") issued sustainability bonds aimed at financing affordable housing. In 2020, Vinte engaged Sustainalytics to review the projects funded through the issued sustainability bonds and provide an assessment as to whether the projects met the Use of Proceeds criteria and the Reporting commitments outlined in the Vinte Sustainable Bonds Framework.

Evaluation Criteria

Sustainalytics evaluated the projects and assets funded in 2018, 2019 and 2020 based on whether the projects and programmes:

1. Met the Use of Proceeds and Eligibility Criteria outlined in the Vinte Sustainable Bonds Framework; and
2. Reported on at least one of the Key Performance Indicators (KPIs) for each Use of Proceeds criteria outlined in the Vinte Sustainable Bonds Framework.¹

Table 1 lists the Use of Proceeds, Eligibility Criteria, and associated KPIs while Table 2 lists the associated KPIs.

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

Use of Proceeds	Eligibility Criteria				KPIs
Sustainable Community Development Land location and home developments should consider the following social and environmental requirements: <ul style="list-style-type: none">• Build schools within the development or have close proximity to facilities;• Proximity to healthcare facilities;• Close access to public transportation;• Road infrastructure and connectivity;• Proximity to police stations and entrance security and surroundings;• Include designated areas such as playgrounds, commercial areas, green spaces;	• All Vinte's eligible projects must serve targeted populations as defined below:				<ul style="list-style-type: none">• Number of houses built within each segment;• Number of residents living in the built community (average);• Number of schools built;• Number of equipped parks built;• Roads built (kms);• Medical facilities;• Percentage of homeowners financing mortgages through entities, such as Infonavit and Fovissste vs banks;
	Segment	Social housing	Medium housing	Medium-high	
	Family Monthly Income	5-18	19-44	45-96	
	Times of Minimum Wages*	2-7	7-16	16-36	
	Socio-economic Level**	D/D+	C	C+	
	Price Level ***	340-550	550-1,100	1,100-3,500	
	Size (m²)	45-60	65-83	95-167	
	*Target population is classified according to the income level. In Mexico, income level could be measured by the number of times of the official Minimum Wage, which, currently is equivalent to a monthly income of MXN \$2,686.				

¹ Sustainalytics notes that the total allocation to projects provided includes proceeds from three bond issuances Vinte 18X, Vinte 19X & Vinte 19-2X. As such, impact reporting is aggregated from all issuances.

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



<ul style="list-style-type: none"> • Pre-establish a Civil Association per housing development for residents to be well organized; • Green spaces; • The use of sustainable construction materials; • Include base kit with efficient lightning (LED), efficient 4 liters by discharge toilets, efficient watering machines and sinks, efficient step heater and insulating slab or thermal system; • Build water treatment infrastructure and recharging wells and lagoons that recover 80% of pluvial water into the aquifer. 	<p>Therefore, in the table above the target population for the social housing segment is a family that earns between two times the minimum wage (MXN\$5,372) and seven times the minimum wage (MXN\$18,802). The reason for using the unit of minimum wage is explained by very high inflation periods in the past where this unit was a better reference than an absolute number in the local currency.</p> <p>** AMAI Socioeconomic Levels: the Mexican Association of Market and Public Opinion Research Agencies (Spanish acronym AMAI) developed a classification that offers a powerful and uniform reference tool to study, classify, and explain the country's markets. The current socioeconomic level index groups homes in six levels, based on an assignment tree considering 13 variables: (1) education of the head of household, (2) number of rooms, (3) number of bathrooms with showers, (4) type of floor, (5) number of light bulbs and ownership of (6) car, (7) hot water heater, (8) automatic washing machine (9) VCR, (10) toaster, (11) vacuum cleaner, (12) microwave oven, and (13) PC. This algorithm is known as AMAI rule 13*6.</p> <p>*** Price range defined by Vinte according to the target market</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Number of water treatment plants built and their capacity.
--	---	--

Issuing Entity's Responsibility

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

Independence and Quality Control

Sustainalytics, a leading provider of ESG and corporate governance research and ratings to investors, conducted the verification of Vinte's Sustainability Bond Use of Proceeds. The work undertaken as part of this engagement included collection of documentation from Vinte employees and review of documentation to confirm the conformance with the Vinte Sustainable Bonds Framework.

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

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

Conclusion

Based on the limited assurance procedures conducted,² nothing has come to Sustainalytics' attention that causes us to believe that, in all material respects, the reviewed bond projects, funded through proceeds of

² Sustainalytics limited assurance process includes reviewing the documentation relating to the details of the projects that have been funded, including description of projects, estimated and realized costs of projects, and project impact, which were provided by the Issuer. The Issuer is responsible for providing accurate information. Sustainalytics has not conducted on-site visits to projects.



Vinte’s Sustainability Bond, are not in conformance with the Use of Proceeds and Reporting Criteria outlined in the Vinte Sustainable Bonds Framework.

Detailed Findings

Table 3: Detailed Findings

Eligibility Criteria	Procedure Performed	Factual Findings	Error or Exceptions Identified
Use of Proceeds Criteria	Verification of the projects funded by the sustainability bond in 2018 and 2019 to determine if projects aligned with the Use of Proceeds Criteria outlined in the Vinte Sustainable Bonds Framework and above in Table 1.	All projects reviewed complied with the Use of Proceeds criteria.	None
Reporting Criteria	Verification of the projects funded by the sustainability bond in 2018 and 2019 to determine if impact of projects was reported in line with the KPIs outlined in the Vinte Sustainable Bonds Framework and above in Table 1. For a list of KPIs reported please refer to Appendix 1.	All projects reviewed reported on at least one KPI per Use of Proceeds criteria.	None



Appendices

Appendix 1: Impact Reporting by Eligibility Criteria

Eligible Projects	Location	Amount (MXN)
Real Granada	Tecámac, State of Mexico	105,444,772.22
Real Vizcaya	Tecámac, State of Mexico	37,589,053.36
Real Navarra	Pachuca, Hidalgo	53,017,461.28
Real Madeira	Pachuca, Hidalgo	41,647,507.88
Real Bilbao	Playa del Carmen, Q. Roo	26,024,097.22
Real Amalfi	Playa del Carmen, Q. Roo	36,393,274.10
Real Lucerna	Playa del Carmen, Q. Roo	42,214,827.83
Real Solare	Querétaro, Qro.	100,310,231.32
Real Cayara	Querétaro, Qro.	918,780.23
La Vista	Querétaro, Qro.	43,435,802.05
Queralt	Querétaro, Qro.	534,455.26
Real Castilla	Tula, Hidalgo	50,571,312.73
Real Valencia	Cancún, Q. Roo	25,022,524.69
Real Catania	Cancún, Q. Roo	32,269,253.21
Real Segovia	Puebla, Pue.	61,677,961.94
Montalto	Monterrey, Nuevo León	23,950,345.98
Real Alcalá	Tecámac, State of Mexico	4,657,850.83
Total Net Proceeds		685,679,512.13

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



Appendix 2: Impact Reporting by Eligibility Criteria

Development	Homes built by segment (between Q3 2018 and Q1 2020)			Total homes built	Number of residents living in each community ³	Water Treatment Capacity (# of homes)	Hydro infrastructure built (in equivalent number of homes served) <small>(Error! Bookmark not defined.)</small>	
	Social housing	Medium housing	Medium-high housing				Water wells	Pluvial infrastructure
Real Granada	377	1,252	–	4,428	10,649	1,380	4,000	4,000
Real Solare	276	821	3	4,717	11,344	5,399	5,399	2,800
Real Amalfi	–	324	40	560	1,347	609	609	609
Real Vizcaya	–	163	173	375	902	273	273	273
Real Castilla	662	197	3	2,876	6,917	5,400	2,000	2,000
Real Bilbao	–	630	–	1,959	4,711	450	450	450
Real Navarra	188	465	3	1,616	3,886	681	681	2,690
Montalto	–	–	7	7	17	19	19	19
La Vista	–	–	84	131	315	547	547	547
Real Segovia	379	494	–	1,517	3,648	773	3,404	3,404
Real Madeira	–	159	117	415	998	294	294	294
Real Catania	–	178	66	255	613	132	132	132
Real Lucerna	–	6	–	6	14	218	218	218
Real Valencia	118	143	–	1,050	2,525	247	247	247
Real Alcala	–	–	–	–	–	–	1,500	–
Total	2,000	4,832	496	19,912	47,888	16,422	19,773	17,683

Key Performance Indicator	As of March, 2020 ⁴
Schools built and donated (total #)	12
Parks built with area of more than:	61,627 m3
EDGE Certified Homes	3,916 (including 147 EDGE Advanced homes) with total annual savings in 2,408 tCO2 per year and approximately 31% Energy Savings, 38% Water Savings and 67% Embodied Energy in Materials Savings.

³ Estimates based on the average number of occupants (2015) of 3.7 people in private housing units in Mexico, as reported by INEGI. INEGI, Housing units: <http://en.www.inegi.org.mx/temas/vivienda/>

⁴ From a baseline date of Q3 2018.

Disclaimer

Copyright ©2020 Sustainalytics. All rights reserved.

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

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

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

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

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



Sustainalytics

Sustainalytics is a leading independent ESG and corporate governance research, ratings and analytics firm that supports investors around the world with the development and implementation of responsible investment strategies. For over 25 years, the firm has been at the forefront of developing high-quality, innovative solutions to meet the evolving needs of global investors. Today, Sustainalytics works with hundreds of the world's leading asset managers and pension funds who incorporate ESG and corporate governance information and assessments into their investment processes. Sustainalytics also works with hundreds of companies and their financial intermediaries to help them consider sustainability in the policies, practices and capital projects. With 16 offices globally, Sustainalytics has more than 600 staff members, including over 200 analysts with varied multidisciplinary expertise across more than 40 industry groups. For more information, visit www.sustainalytics.com.





Inmobiliaria

Vinte

Una vida como debería ser la vida.

2019

Información de Contacto

102-53

Domingo Valdés
Director de Finanzas
domingo.valdes@vinte.com

Gonzalo Pizzuto
Equipo de Finanzas
gonzalo.pizzuto@vinte.com

Teléfono: +52 (55) 5010-7360

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

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

www.vinte.com