

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el presente Prospecto definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter or symbol, located on the right side of the page.

PROSPECTO DE COLOCACIÓN



VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE

MONTO TOTAL AUTORIZADO
HASTA \$5,000'000,000.00
(CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES REALIZADA AL AMPARO DEL PRESENTE PROGRAMA CONTARÁ CON SUS PROPIAS CARACTERÍSTICAS. EL PRECIO DE COLOCACIÓN, EL MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN, EL VALOR NOMINAL, LA FECHA DE EMISIÓN, REGISTRO Y LIQUIDACIÓN, EL PLAZO, LA FECHA DE VENCIMIENTO, LA TASA DE INTERÉS APLICABLE Y LA FORMA DE CALCULARLA, Y LA PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES, ENTRE OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CADA EMISIÓN, SERÁN ACORDADAS POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V. (LA “EMISORA” O LA “COMPAÑÍA” O “VINTE”, INDISTINTAMENTE) CON LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SE DARÁN A CONOCER AL MOMENTO DE CADA EMISIÓN, A TRAVÉS DEL AVISO DE OFERTA PÚBLICA, DEL AVISO DE COLOCACIÓN, DEL TÍTULO Y DEL SUPLEMENTO CORRESPONDIENTES, OBSERVÁNDOSE, EN SU CASO, LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE DENOMINARÁN EN PESOS.

LA EMISORA PODRÁ REALIZAR UNA O VARIAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES AL AMPARO DEL PROGRAMA, SIEMPRE Y CUANDO EL SALDO INSOLUTO DE PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN NO EXCEDA DEL MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA.

LOS TÉRMINOS UTILIZADOS CON MAYÚSCULA INICIAL EN ESTE PROSPECTO TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN LA SECCIÓN “I. INFORMACIÓN GENERAL - 1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES” DEL PRESENTE PROSPECTO.

Denominación de la Emisora:	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
Tipo de oferta:	Pública primaria nacional.
Clave de pizarra:	“VINTE”.
Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles de largo plazo.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Durante la vigencia del Programa podrán realizarse tantas Emisiones según lo determine la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa en el RNV, emitido por la CNBV.
Valor nominal de los Certificados Bursátiles:	Será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, en el entendido de que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) o sus múltiplos.
Precio de colocación de los Certificados Bursátiles:	Será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes.

Denominación de los Certificados Bursátiles:	Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, Moneda Nacional.
Monto de las Emisiones:	Será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, y dependerá de las condiciones del mercado prevalecientes al momento de colocación de cada Emisión de Certificados Bursátiles.
Sobreasignación de los Certificados Bursátiles:	La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados respecto de cada Emisión, a más tardar en la fecha de cierre de libro respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes, en todo caso apegándose a lo señalado en el artículo 19 y demás aplicables de la Circular Única de Casas de Bolsa.
Plazo de vigencia de las Emisiones:	Será determinado para cada Emisión realizada al amparo del Programa y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, en el entendido de que no podrá ser menor a 1 (un) año, ni mayor a 30 (treinta) años.
Mecanismo de colocación:	Los Certificados Bursátiles serán colocados a través del mecanismo de construcción de libro.
Fechas de emisión, de liquidación y de vencimiento de los Certificados Bursátiles:	Serán determinadas para cada Emisión y se establecerán en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Derechos que los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil representará para su titular el derecho al cobro del principal e intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios y de la prima por amortización anticipada, según corresponda, adeudados por la Emisora, en los términos descritos en el Título correspondiente, desde su fecha de emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal.
Recursos netos que obtendrá la Emisora por las Emisiones al amparo del Programa:	Los recursos netos que la Emisora obtendrá por las Emisiones que realice al amparo del Programa se señalarán en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes. Los gastos relacionados con el establecimiento del Programa serán cubiertos con recursos provenientes de la primera Emisión al amparo del Programa, conforme a lo que se establece en la Sección "II. EL PROGRAMA – 4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA" del presente Prospecto.
Calificaciones de las Emisiones de que se realicen al amparo del Programa:	Cada Emisión será calificada por Agencias Calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las Agencias Calificadoras y las calificaciones asignadas a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán ser quirografarios, en cuyo caso no contarán con garantía específica alguna, o podrán estar garantizados, total o parcialmente, con garantías reales o personales. En caso de que los Certificados Bursátiles de alguna Emisión cuenten con alguna garantía, dicha situación se describirá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, a través de los cuales se harán del conocimiento del público inversionista los términos y condiciones del aval o de la garantía que en su caso se otorgue, así como, de ser el caso, del aval o garante respectivo.
Lugar y forma de pago de principal y de intereses:	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo que se establezca en el Título correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título respectivo o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título respectivo, a través de transferencia electrónica de fondos, a las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan y estos, a su vez, liquidarán las cantidades adeudadas a los Tenedores correspondientes. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la

Emisora realice después de la fecha de vencimiento conforme a lo que se señale en el Título correspondiente, será efectuado a través de Indeval o del Representante Común (para efectos de este último, según se determine en la asamblea de Tenedores correspondientes), mediante transferencia electrónica de fondos.

Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa de rendimiento a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable sobre su valor nominal, y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijará para cada Emisión y se indicará en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Periodicidad en el pago de intereses:	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se determine para cada Emisión, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Amortización de principal:	Será determinada para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes. Los Certificados Bursátiles podrán amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas u objetivo.
Amortización anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección de la Emisora o por causas de vencimiento anticipado, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Incumplimiento en el pago de principal y de intereses:	Los Certificados Bursátiles podrán prever que el incumplimiento en el pago de principal y de intereses ordinarios sea una causa de vencimiento anticipado o tenga otras consecuencias, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Intereses moratorios:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, en sustitución de los intereses ordinarios, en el caso de incumplimiento en el pago de principal, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora:	Los Certificados Bursátiles contendrán ciertas obligaciones de dar, de hacer y de no hacer aplicables a la Emisora, mismas que se establecerán en el Título y en el Suplemento correspondientes. El incumplimiento por parte de la Emisora podría generar causas de vencimiento anticipado, conforme a lo que se establezca en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de cada Emisión:	La Emisora tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente en cada Emisión, conforme a lo que se establezca en el Título correspondiente. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originales que se encuentren en circulación.
Depositario:	Indeval.
Posibles adquirentes:	Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Fuente de pago:	Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la Emisora derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo normal de sus operaciones, de financiamientos bancarios, de nuevas Emisiones que se realicen al amparo del Programa o de otras emisiones de valores realizadas en México o en el extranjero, salvo por las cantidades que, en su caso, provengan de la ejecución de cualquier garantía.
Factores de riesgo:	Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, especialmente la incluida en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. FACTORES DE RIESGO" de este documento. Los Certificados Bursátiles no son opción para todo tipo de inversionistas. Los Certificados Bursátiles son valores complejos. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso de los Certificados Bursátiles por parte de los posibles inversionistas. Los Certificados Bursátiles pueden tener características diferentes (monto, plazo, unidad de

referencia, tasa de interés, mecanismo de colocación, etc.), lo que dota a estos títulos de gran versatilidad operativa y, a su vez, permite al mercado asimilar los montos de colocación y la estructura de las Emisiones; sin embargo, son instrumentos que por sus características específicas podrían no ser los adecuados para todos los inversionistas, ya que los cambios relacionados con las tasas de intereses y otras variaciones inesperadas podrían afectar su situación financiera.

Enfermedades pandémicas podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad en México. Hace unos años, México sufrió un fuerte impacto en su actividad económica, derivado del brote del virus Influenza A subtipo H1N1 conocido como “Influenza Humana”. Recientemente, México y una gran parte del resto del mundo sufrieron un fuerte impacto en su actividad económica, política y social derivado del brote del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad COVID-19. No se puede asegurar que no existirán más brotes de este u otros virus o enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro. A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, la falta de erradicación del coronavirus SARS-CoV-2 o el surgimiento de nuevos brotes de otras enfermedades pandémicas podrían tener un impacto desfavorable en la situación financiera de México o de otras economías. Dichas enfermedades podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, así como el cierre de establecimientos comerciales y de empresas, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y ello afectar los resultados operativos y financieros de la Emisora. No puede asegurarse que, ante el surgimiento de nuevos brotes de enfermedades pandémicas, las medidas adoptadas por la Emisora serán suficientes para contener o mitigar sus efectos negativos, o que no se generarán situaciones que pudieran afectar la situación financiera, operativa o legal de la Emisora y, en consecuencia, su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago conforme a los Certificados Bursátiles.

Riesgo relacionado con nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La aplicación inicial de nuevas NIIF puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales. A la fecha del presente Prospecto no conocemos el impacto que podría generar la implementación de nuevas NIIF que aún no entran en vigor; sin embargo, a esta fecha no anticipamos un efecto material en la presentación de información financiera. De la misma forma, no hay evidencia de que la operación del negocio sufra algún impacto debido a cambios de las NIIF.

Destino de los recursos de las Emisiones. Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisiones que se realicen al amparo del Programa podrían ser utilizadas por la Emisora para liquidar un adeudo a su cargo, en favor de una institución relacionada o que forme parte del mismo consorcio o Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) que alguno de los Intermediarios Colocadores o del Representante Común, en cuyo caso el Intermediario Colocador respectivo o el Representante Común, según corresponda, podrían tener un interés adicional al de los inversionistas en la Emisión de que se trate.

Régimen fiscal:

Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (a) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (b) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. **El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa y de las Emisiones.** Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de las Emisiones o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes, ni fue revisado por el Representante Común.

Legislación y tribunales competentes:

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente. Los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados Bursátiles, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles.

Domicilio de la Emisora:	Las oficinas de la Emisora se encuentran ubicadas en Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México.
Opinión legal para las Emisiones:	La Emisora, antes de llevar a cabo Emisiones al amparo del Programa, estará obligada a presentar una opinión legal independiente en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la LMV, que verse, entre otros aspectos, sobre el Título y cualquier otro documento que corresponda respecto de la Emisión de que se trate.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra Persona autorizada para actuar como representante común de los Tenedores en términos de la legislación aplicable y que sea designada para cada una de las Emisiones por la Emisora antes de cada Emisión, o cualquier sustituto, causahabiente o cesionario de los anteriores, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.
Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y/o cualquier otra casa de bolsa que la Emisora designe en el futuro para actuar como intermediario colocador en cualquiera de las Emisiones realizadas al amparo del Programa, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes.

Intermediarios Colocadores Líderes Conjuntos de los Certificados Bursátiles



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Actinver



Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Santander México

El Programa que se describe en este Prospecto fue inscrito preventivamente por la CNBV, y los Certificados Bursátiles objeto del mismo se encuentran inscritos preventivamente con el número 3337-4.15-2023-006 en el RNV y son objeto de listado en el listado correspondiente de la BIVA.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet de la BIVA en la dirección www.biva.mx, en la página de Internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y en la página de Internet de la Emisora en la dirección www.vinte.com, en el entendido de que ninguna de las páginas de Internet anteriores forma parte del presente Prospecto.

Ciudad de México, a 29 de noviembre de 2023.

Autorización de CNBV para difusión 153/5762/2023,
de fecha 29 de noviembre de 2023.



ÍNDICE

ÍNDICE DEL PROSPECTO	Página del Prospecto	ÍNDICE DEL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022
I. INFORMACIÓN GENERAL		Información General
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	1	No aplicable
2. RESUMEN EJECUTIVO	4	Información General – Resumen ejecutivo
<p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i></p>		
3. FACTORES DE RIESGO	5	Información General – Factores de riesgo
<p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i></p>		
4. OTROS VALORES	9	Información General – Otros Valores
<p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i></p>		
5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	10	No aplicable
II. EL PROGRAMA		No aplicable
1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	11	No aplicable
2. DESTINO DE LOS FONDOS	17	No aplicable
3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	18	No aplicable
4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA	19	No aplicable
5. ESTRUCTURA DE CAPITAL CONSIDERANDO EL PROGRAMA	20	No aplicable



ÍNDICE DEL PROSPECTO	Página del Prospecto	ÍNDICE DEL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022
6. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	21	No aplicable
7. ASAMBLEAS DE TENEDORES	24	No aplicable
8. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA	27	No aplicable
III. LA EMISORA		La Emisora
1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	28	La Emisora – Historia y desarrollo de la emisora
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	28	La Emisora – Descripción del negocio
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.1. Actividad principal	28	La Emisora – Actividad Principal
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.2. Canales de distribución.....	28	La Emisora – Canales de distribución
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.3. Patentes, licencias, marcas y otros contratos	28	La Emisora – Patentes, licencias, marcas y otros contratos
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de</i>		

ÍNDICE DEL PROSPECTO**Página del
Prospecto****ÍNDICE DEL REPORTE
ANUAL CORRESPONDIENTE
AL AÑO 2022**

Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.4. Principales clientes	28	La Emisora – Principales clientes
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.5. Legislación aplicable y situación tributaria	28	La Emisora – Legislación aplicable y situación tributaria
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.6. Recursos humanos	28	La Emisora – Recursos humanos
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.7. Desempeño ambiental.....	28	La Emisora – Desempeño ambiental
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.8. Información del mercado.....	29	La Emisora – Información de mercado
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		

ÍNDICE DEL PROSPECTO	Página del Prospecto	ÍNDICE DEL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2022
<p>2.9. Estructura corporativa.....</p> <p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i></p>	29	La Emisora – Estructura corporativa
<p>2.10. Descripción de los principales activos.....</p> <p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i></p>	29	La Emisora – Descripción de los principales activos
<p>2.11. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales</p> <p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i></p>	29	La Emisora – Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
IV. INFORMACIÓN FINANCIERA		Información Financiera
<p>1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA</p> <p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i></p>	30	Información financiera – Información financiera seleccionada
<p>2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN</p> <p><i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de</i></p>	30	Información financiera – Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

ÍNDICE DEL PROSPECTO**Página del
Prospecto****ÍNDICE DEL REPORTE
ANUAL CORRESPONDIENTE
AL AÑO 2022**

Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3.	INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	30	Información financiera – Informe de créditos relevantes
	<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
4.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.....	30	Información financiera – Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora
	<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
4.1.	Resultados de la operación	30	Información financiera – Resultados de la operación
	<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
4.2.	Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	30	Información financiera – Situación financiera, liquidez y recursos de capital
	<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		

ÍNDICE DEL PROSPECTO**Página del
Prospecto****ÍNDICE DEL REPORTE
ANUAL CORRESPONDIENTE
AL AÑO 2022**

4.3. Control interno.....	30	Información financiera – Control interno
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS	31	Información financiera – Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
V. ADMINISTRACIÓN		Administración
1. AUDITORES EXTERNOS	32	Administración – Auditores externos de la administración
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.....	32	Administración – Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	32	Administración – Administradores y accionistas
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las</i>		

ÍNDICE DEL PROSPECTO

Página del
Prospecto

ÍNDICE DEL REPORTE
ANUAL CORRESPONDIENTE
AL AÑO 2022

páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.	ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS	32	Administración – Estatutos sociales y otros convenios
	<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
	VI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES.....	33	No aplicable
	VII. PERSONAS RESPONSABLES		No aplicable
	VIII. ANEXOS		
1.	Estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e informe de los auditores independientes del 26 de abril de 2023.		Anexos – Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios
	<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
2.	Información financiera consolidada interna de la Emisora al 30 de septiembre de 2023 y 2022.		No aplicable
	<i>Información incorporada por referencia al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentado por la Emisora el 18 de octubre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>		
3.	Información sobre instrumentos financieros derivados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como al 30 de septiembre de 2023.		No aplicable
	<i>Información incorporada por referencia a los reportes trimestrales referentes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestres de 2022, 2021 y 2020 y al primer, segundo y tercer trimestres de 2023, presentados por la Emisora el 29 de abril, 21 de julio y 21 de octubre de 2020, 27 y 30 de abril, 19 de julio y 22 de octubre de 2021, 27 y 29 de abril, 19 de julio y 19 de octubre de 2022, 26 y 28 de abril, 17 de</i>		

julio y 18 de octubre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4. Opinión legal.

No aplicable

LOS ANEXOS INCLUIDOS EN ESTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRAL DEL MISMO.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR LA EMISORA, NI POR LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER Y CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO.



I. INFORMACIÓN GENERAL

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.

Para efectos del presente Prospecto, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos.

“Agencia Calificadora”	<i>Cualquier agencia calificadora autorizada por la CNBV y que otorgue una calificación crediticia a cada Emisión.</i>
“Auditores Externos”	<i>Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o cualquier otro despacho de contadores públicos de reconocido prestigio con oficinas en México que sea designado por la Emisora.</i>
“Aviso de Colocación”	<i>El aviso en el que se detallarán los resultados y principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.</i>
“Aviso de Oferta Pública”	<i>El aviso conforme al cual se invita a inversionistas potenciales a participar en el proceso de cierre de libro de Certificados Bursátiles y en el que se detallarán las características generales sobre las que se emitirán los mismos.</i>
“BIVA”	<i>Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.</i>
“Certificados Bursátiles”	<i>Los títulos de crédito que se emitan por la Emisora en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, de conformidad con los artículos 61, 62 y 64 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos, condiciones y con las características que determine la Emisora con los Intermediarios Colocadores para cada Emisión.</i>
“Circular Única de Casas de Bolsa”	<i>Circular expedida por la CNBV que contiene las Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa, de fecha 6 de septiembre de 2004, según la cual haya sido y sea modificada.</i>
“Circular Única de Emisoras”	<i>Circular expedida por la CNBV que contiene las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, de fecha 19 de marzo de 2003, según la cual haya sido y sea modificada.</i>
“CNBV”	<i>Comisión Nacional Bancaria y de Valores.</i>
“Control”	<i>La capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral, y (c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.</i>



“Día Hábil”	<i>Cualquier día del año, excepto sábados y domingos o en el cual las instituciones bancarias de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.</i>
“DIV”	<i>Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BIVA.</i>
“Emisión”	<i>Cualquier emisión de Certificados Bursátiles que la Emisora lleve a cabo de conformidad con el Programa.</i>
“Emisora”, “Compañía” o “Vinte”	<i>Vinte Viviendas Integrales, S.A.B de C.V.</i>
“Indeval”	<i>S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.</i>
“Intermediarios Colocadores”	<i>Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y/o cualquier otra casa de bolsa que la Emisora designe en el futuro para actuar como intermediario colocador en cualquiera de las Emisiones realizadas al amparo del Programa.</i>
“LGTOC”	<i>Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.</i>
“LISR”	<i>Ley del Impuesto Sobre la Renta.</i>
“LMV”	<i>Ley del Mercado de Valores.</i>
“México”	<i>Estados Unidos Mexicanos.</i>
“Monto Total Autorizado del Programa”	<i>Hasta \$5,000’000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).</i>
“NIIF”	<i>Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.</i>
“Parte Relacionada”	<i>Respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle o sea Controlada por; o esté bajo el Control común, de dicha Persona.</i>
“Persona”	<i>Cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental o cualquier otra entidad.</i>
“Peso” o el signo “\$”	<i>La moneda de curso legal en México.</i>
“Programa”	<i>El programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente que se describe en el presente Prospecto, inscrito preventivamente en el RNV por la CNBV mediante oficio No. 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023.</i>
“Prospecto”	<i>El presente prospecto de colocación, junto con sus anexos.</i>
“Representante Común”	<i>CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra Persona autorizada para actuar como representante común de los Tenedores en términos de la legislación aplicable y que sea designada para cada una de las Emisiones por la Emisora antes de cada Emisión, o cualquier sustituto, causahabiente o cesionario de los anteriores.</i>

“RNV”	<i>Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.</i>
“STIV-2”	<i>Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.</i>
“Suplemento”	<i>Cualquier suplemento informativo al presente Prospecto que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión al amparo del Programa.</i>
“Tenedor”	<i>Cualquier Persona que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles.</i>
“Título”	<i>El documento que, en términos de los artículos 62 y 64 de la LMV, ampare uno o más Certificados Bursátiles.</i>
“UDIs”	<i>Unidades de inversión, cuyo valor en Pesos publica periódicamente Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, establecidas en el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la LISR, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1° de abril de 1995, según el mismo haya sido y sea modificado.</i>

A menos que el presente Prospecto indique lo contrario, las palabras “aquí”, “en el presente” u otras frases similares se refieren a este Prospecto en su totalidad y no a una sección o inciso en particular.



2. RESUMEN EJECUTIVO.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



3. FACTORES DE RIESGO.

Los riesgos e información contenida en el presente Prospecto deberán ser cuidadosamente considerados con anterioridad a la toma de una decisión de inversión en relación con los Certificados Bursátiles. Los siguientes riesgos son los principales riesgos a los que se considera que Vinte y sus operaciones están sujetos; sin embargo, estos no son los únicos riesgos a los que la Emisora está sujeta en la actualidad y, en el futuro, Vinte y sus operaciones podrían estar sujetos a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales descritos a continuación podría cambiar o ser evaluada en forma distinta. Además, cabe la posibilidad de que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora se vean afectadas por otros riesgos que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos.

Para fines de esta sección, cuando declaramos que un riesgo, incertidumbre o problema, puede, podría o tendrá un “efecto desfavorable” en nosotros, nos referimos a que el riesgo, incertidumbre o problema, puede, podría o tendrá un efecto desfavorable en nuestro negocio, resultados de operación, situación financiera, liquidez o expectativas, excepto cuando se indique lo contrario o si el contexto requiere que sea de otra manera.

3.1. Factores de riesgo relacionados con la Compañía.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3.2. Factores de riesgo relacionados con México.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3.3. Factores de riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles.

(a) Cambios en el régimen fiscal.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa, pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar a los Certificados Bursátiles y, en consecuencia, perjudicar a los Tenedores o a la Emisora, o generarles consecuencias adversas significativas (incluyendo, sin limitar, retenciones mayores), por lo que los Tenedores deberán estar conscientes que el régimen fiscal vigente podría ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles y que no existe garantía de que el régimen fiscal aplicable para los Tenedores de los Certificados Bursátiles no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

(b) Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles.

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado y, por tanto, de recuperar la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.



- (c) ***Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían no tener prelación alguna en caso de concurso mercantil de la Emisora, lo que podría afectar la posibilidad de recuperación de los Tenedores.***

Los Tenedores podrían ser considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes de Vinte. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra de la Emisora, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores, los créditos a favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos a favor de acreedores con privilegio especial tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes de la Emisora, en cuya clasificación podrían quedar incluidos los Tenedores. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra de la Emisora, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso, en su caso, con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Emisora a partir de que se dicte sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones de la Emisora se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones de la Emisora denominadas en Pesos o UDIs dejarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

- (d) ***Riesgo de prepago o amortización anticipada y riesgo de reinversión.***

El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. Conforme a lo que se señale en el Título que ampare dicha Emisión, esta podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podrá también contemplar causas de vencimiento anticipado. En el supuesto en que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente, voluntariamente o como resultado de una causa de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo).

Adicionalmente, para el caso de amortizaciones anticipadas voluntarias podría aplicar el pago de una prima por amortización anticipada, la cual podría disminuir dependiendo del tiempo en que se lleve a cabo la misma, por lo que, conforme transcurra el plazo de la Emisión de que se trate, la Emisora podría tener un mayor incentivo de amortizarla anticipadamente.

- (e) ***Emisiones con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles.***

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de principal al vencimiento de los Certificados Bursátiles, por lo cual los posibles inversionistas deberán considerar que esto podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los Certificados Bursátiles que cuenten con vencimientos parciales, ya que la Emisora requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

- (f) ***Volatilidad en la tasa de interés.***

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y en el Suplemento correspondientes a cada Emisión. Existe el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles generen a los Tenedores rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.



- (g) ***La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión, reducirse, suspenderse o retirarse por las Agencias Calificadoras, y reflejar un mayor riesgo para los Tenedores de Certificados Bursátiles.***

La calificación crediticia que se otorgue en relación con los Certificados Bursátiles o la perspectiva de calificación podrían estar sujetas a revisión por distintas circunstancias relacionadas de la Emisora, la situación económica y política de México u otros temas que, en la opinión de las Agencias Calificadoras respectivas, pueda tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los mismos. La Emisora no puede asegurar que dicha calificación crediticia (o perspectiva de calificación) se mantendrá durante cierto periodo de tiempo o que no se reducirá, suspenderá o retirará por la Agencia Calificadora respectiva si, a juicio de la misma, las circunstancias lo justifican. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes.

- (h) ***Cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BIVA o de la inscripción en el RNV.***

De conformidad con la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BIVA, Vinte, como emisora con valores inscritos en el RNV y listados en el listado correspondiente de la BIVA, está obligada a dar cumplimiento a ciertas obligaciones de presentación de información periódica. En caso de incumplimiento a dichas obligaciones, y que la Emisora no presente un grado de avance significativo en la corrección de dicho incumplimiento en los términos de las disposiciones legales aplicables, la CNBV y la BIVA podrían decretar la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles o imponer una sanción económica a la Emisora, según corresponda, lo cual podría afectar su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles.

- (i) ***Destino de los recursos de las Emisiones.***

Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisiones que se realicen al amparo del Programa podrían ser utilizadas por la Emisora para liquidar un adeudo a su cargo, en favor de una institución relacionada o que forme parte del mismo consorcio o Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) que alguno de los Intermediarios Colocadores o del Representante Común, en cuyo caso el Intermediario Colocador respectivo o el Representante Común, según corresponda, podrían tener un interés adicional al de los inversionistas en la Emisión de que se trate.

- (j) ***Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.***

De conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a la Emisora, o a cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tienen la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título. Al ser una facultad, mas no una obligación, del Representante Común el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

- (k) ***Las obligaciones de verificación del Representante Común serán cumplidas a través de la información que le sea proporcionada.***

Conforme a la Circular Única de Emisoras y el Título respectivo, el Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones a su cargo en el Título de que se trate (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora derivadas de la Emisión, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles correspondientes). Para ello, el Representante Común, conforme a las facultades previstas en el Título respectivo, tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los

Certificados Bursátiles correspondientes, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora señaladas anteriormente.

Por lo anterior, en la medida en que la Emisora, sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, no proporcionen información veraz, completa, suficiente y oportuna, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta, no exhaustiva o no oportuna.

(l) *Cumplimiento de obligaciones y ejercicio de derechos por parte del Representante Común o de cualquier otra persona relacionada con los Certificados Bursátiles.*

El incumplimiento por parte del Representante Común, o de cualquier otra persona relacionada con los Certificados Bursátiles, con sus obligaciones, o el no ejercicio de sus derechos, al amparo del Título respectivo (o de cualquier documento relacionado), podría resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.

(m) *Los Certificados Bursátiles no son opción para todo tipo de inversionistas.*

Los Certificados Bursátiles son valores complejos. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso de los Certificados Bursátiles por parte de los posibles inversionistas. Los Certificados Bursátiles pueden tener características diferentes (monto, plazo, unidad de referencia, tasa de interés, mecanismo de colocación, etc.), lo que dota a estos títulos de gran versatilidad operativa y, a su vez, permite al mercado asimilar los montos de colocación y la estructura de las Emisiones; sin embargo, son instrumentos que por sus características específicas podrían no ser los adecuados para todos los inversionistas, ya que los cambios relacionados con las tasas de intereses y otras variaciones inesperadas podrían afectar su situación financiera.

3.4. Asunto clave de auditoría.

En el informe de auditoría correspondiente a los estados financieros consolidados auditados de la Emisora de los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los Auditores Externos consideran el “valor en libros de los inventarios inmobiliarios” como una cuestión clave de auditoría. En dicho informe, los Auditores Externos señalan que, para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la administración de Vinte realiza juicios y supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC-2 “*Inventarios*”. Esto requiere que la administración de Vinte considere, entre otros, que su control interno deba estimar los precios de venta, la demanda del proyecto inmobiliario, los costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos inmobiliarios para, en su caso, poder determinar posibles bajas de valor en los inventarios inmobiliarios.

En ese sentido, los Auditores Externos mencionan que 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 señalan que existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios se hayan capitalizado inapropiadamente o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto, resultando esto en un margen de utilidad por proyecto o desarrollo erróneo.

3.5. Información sobre estimaciones y riesgos asociados.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto refleja la perspectiva de la Emisora en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto o en los Suplementos respectivos. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

4. OTROS VALORES.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO.

La documentación presentada por la Emisora a la CNBV y a la BIVA a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BIVA, puede ser consultada en la BIVA, en sus oficinas o en su página de Internet www.biva.mx, y en la página de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv.

Copias de dicha documentación podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud dirigida a la Emisora, a la atención de Domingo Alberto Valdés Díaz y/o Gonzalo Pizzuto Aznar, en las oficinas ubicadas en Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México, teléfono +52 (55) 5010-7360, o mediante correo electrónico a las direcciones domingo.valdes@vinte.com y/o gonzalo.pizzuto@vinte.com.

Para más información acerca de la Emisora, se puede consultar su página de Internet en www.vinte.com, en el entendido de que dicha página no es parte del presente Prospecto.



II. EL PROGRAMA

1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA.

1.1. Descripción del Programa.

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de Emisiones con características de colocación distintas para cada una de ellas. El precio de colocación, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión, registro y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla, y la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordadas por la Emisora con los Intermediarios Colocadores y se darán a conocer al momento de cada Emisión, a través del Aviso de Oferta Pública, del Aviso de Colocación, del Título y del Suplemento correspondientes, observándose, en su caso, los límites establecidos en el presente Prospecto. Los Certificados Bursátiles emitidos conforme al Programa se denominarán en Pesos.

La Emisora podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

1.2. Denominación de la Emisora:

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

1.3. Tipo de oferta.

Pública primaria nacional.

1.4. Clave de pizarra.

“VINTE”.

1.5. Tipo de instrumento.

Certificados bursátiles de largo plazo.

1.6. Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente.

Hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Durante la vigencia del Programa podrán realizarse tantas Emisiones según lo determine la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

1.7. Vigencia del Programa.

La vigencia del Programa será de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa en el RNV, emitido por la CNBV.

1.8. Valor nominal de los Certificados Bursátiles.

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, en el entendido de que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) o sus múltiplos.

1.9. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles.

El precio de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes.



1.10. Denominación de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, Moneda Nacional.

1.11. Monto de las Emisiones.

El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, y dependerá de las condiciones del mercado prevalecientes al momento de colocación de cada Emisión de Certificados Bursátiles.

1.12. Sobreasignación de los Certificados Bursátiles.

La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados respecto de cada Emisión, a más tardar en la fecha de cierre de libro respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes, en todo caso apegándose a lo señalado en el artículo 19 y demás aplicables de la Circular Única de Casas de Bolsa.

1.13. Plazo de vigencia de la Emisiones.

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión realizada al amparo del Programa y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, en el entendido de que no podrá ser menor a 1 (un) año, ni mayor a 30 (treinta) años.

1.14. Mecanismo de colocación.

Los Certificados Bursátiles serán colocados a través del mecanismo de construcción de libro.

1.15. Fechas de emisión, de liquidación y de vencimiento de los Certificados Bursátiles.

Las fechas de emisión, de liquidación y de vencimiento de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada Emisión y se establecerán en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.

1.16. Derechos que los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores.

Cada Certificado Bursátil representará para su titular el derecho al cobro del principal e intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios y de la prima por amortización anticipada, según corresponda, adeudados por la Emisora, en los términos descritos en el Título correspondiente, desde su fecha de emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal.

1.17. Recursos netos que obtendrá la Emisora por las Emisiones al amparo del Programa.

Los recursos netos que la Emisora obtendrá por las Emisiones que realice al amparo del Programa se señalarán en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes. Los gastos relacionados con el establecimiento del Programa serán cubiertos con recursos provenientes de la primera Emisión al amparo del Programa, conforme a lo que se establece en la Sección “II. EL PROGRAMA – 4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA” del presente Prospecto.

1.18. Calificaciones de las Emisiones de que se realicen al amparo del Programa.

Cada Emisión será calificada por Agencias Calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las Agencias Calificadoras y las calificaciones asignadas a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.



1.19. Garantía.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán ser quirografarios, en cuyo caso no contarán con garantía específica alguna, o podrán estar garantizados, total o parcialmente, con garantías reales o personales.

En caso de que los Certificados Bursátiles de alguna Emisión cuenten con alguna garantía, dicha situación se describirá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes, a través de los cuales se harán del conocimiento del público inversionista los términos y condiciones del aval o de la garantía que en su caso se otorgue, así como, de ser el caso, del aval o garante respectivo.

1.20. Lugar y forma de pago de principal y de intereses.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo que se establezca en el Título correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título respectivo o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título respectivo, a través de transferencia electrónica de fondos, a las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan y estos, a su vez, liquidarán las cantidades adeudadas a los Tenedores correspondientes.

En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la fecha de vencimiento conforme a lo que se señale en el Título correspondiente, será efectuado a través de Indeval o del Representante Común (para efectos de este último, según se determine en la asamblea de Tenedores correspondientes), mediante transferencia electrónica de fondos.

1.21. Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa de rendimiento a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable sobre su valor nominal, y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijará para cada Emisión y se indicará en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.

1.22. Periodicidad en el pago de intereses.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se determine para cada Emisión, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.

1.23. Amortización de principal.

Será determinada para cada Emisión y se establecerá en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes. Los Certificados Bursátiles podrán amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas u objetivo.

1.24. Amortización anticipada.

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección de la Emisora o por causas de vencimiento anticipado, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.



1.25. Incumplimiento en el pago de principal y de intereses.

Los Certificados Bursátiles podrán prever que el incumplimiento en el pago de principal y de intereses ordinarios sea una causa de vencimiento anticipado o tenga otras consecuencias, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.

1.26. Intereses moratorios.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, en sustitución de los intereses ordinarios, en el caso de incumplimiento en el pago de principal, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.

1.27. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora.

Los Certificados Bursátiles contendrán ciertas obligaciones de dar, de hacer y de no hacer aplicables a la Emisora, mismas que se establecerán en el Título y en el Suplemento correspondientes. El incumplimiento por parte de la Emisora podría generar causas de vencimiento anticipado, conforme a lo que se establezca en el Título y en el Suplemento correspondientes.

1.28. Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de cada Emisión.

La Emisora tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente en cada Emisión, conforme a lo que se establezca en el Título correspondiente. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originales que se encuentren en circulación.

1.29. Depositario.

Los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles que documenten cada una de las Emisiones que se lleven a cabo conforme al Programa se mantendrán en depósito en Indeval.

1.30. Posibles adquirentes.

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

1.31. Fuente de pago.

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la Emisora derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo normal de sus operaciones, de financiamientos bancarios, de nuevas Emisiones que se realicen al amparo del Programa o de otras emisiones de valores realizadas en México o en el extranjero, salvo por las cantidades que, en su caso, provengan de la ejecución de cualquier garantía.

1.32. Régimen fiscal.

Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (a) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (b) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. **El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa y de las Emisiones.**



Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de las Emisiones o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.

1.33. Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y/o cualquier otra casa de bolsa que la Emisora designe en el futuro para actuar como intermediario colocador en cualquiera de las Emisiones realizadas al amparo del Programa, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondientes.

1.34. Representante Común.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra Persona autorizada para actuar como representante común de los Tenedores en términos de la legislación aplicable y que sea designada para cada una de las Emisiones por la Emisora antes de cada Emisión, o cualquier sustituto, causahabiente o cesionario de los anteriores, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.

1.35. Autorización de la CNBV.

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

La inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

1.36. Aprobación de la Emisora.

Mediante resoluciones adoptadas de manera unánime fuera de sesión con fecha 10 de noviembre de 2023, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Vinte aprobaron, entre otras cosas, el establecimiento del Programa, autorizar a la Emisora para que solicite la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles, y la realización de Emisiones y ofertas públicas de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, incluyendo la primera Emisión al amparo del mismo.

1.37. Legislación y tribunales competentes.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente. Los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados Bursátiles, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles.

1.38. Suplementos de las Emisiones.

El precio de colocación, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión, registro y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla, y la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordadas por la Emisora con los Intermediarios Colocadores y se darán a conocer al momento de cada Emisión a través del Suplemento correspondiente.

1.39. Títulos de las Emisiones.

Una copia del Título que documente cada Emisión será incluida en el Suplemento respectivo.



1.40. Opinión legal para las Emisiones.

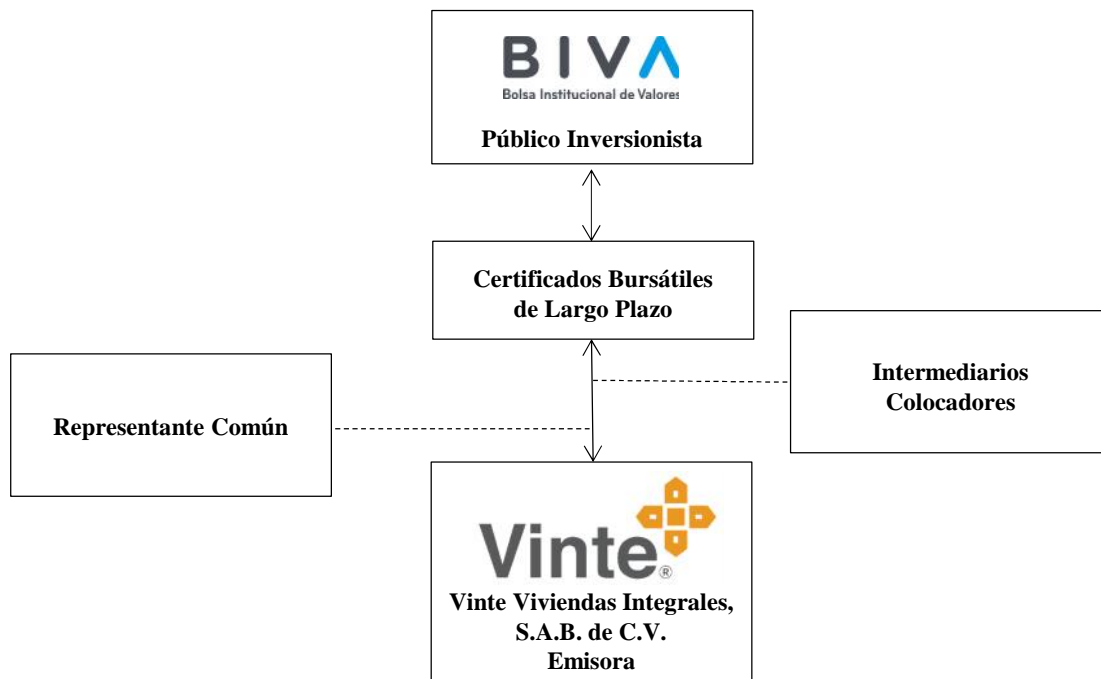
La Emisora, antes de llevar a cabo Emisiones al amparo del Programa, estará obligada a presentar una opinión legal independiente en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la LMV, que verse, entre otros aspectos, sobre el Título y cualquier otro documento que corresponda respecto de la Emisión de que se trate.

1.41. Cumplimiento de las disposiciones de la CNBV respecto de las Emisiones.

La Emisora deberá presentar a la CNBV, y poner a disposición del público inversionista, aquella documentación relacionada con cada Emisión realizada al amparo del Programa, según sea requerido en los términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. Dicha documentación consistirá en: (a) el Aviso de Oferta Pública, el Aviso de Colocación, el Suplemento y el documento con información clave para la inversión, y (b) los dictámenes sobre la calidad crediticia de la Emisión y la declaratoria o carta relacionada a que hace referencia el artículo 7, fracción III, primer y segundo párrafos de la Circular Única de Emisoras.

A su vez, la Emisora deberá presentar a la CNBV, y poner a disposición del público inversionista, la información que, en su caso, se pretenda divulgar a través de conferencias telefónicas, encuentros bursátiles o presentaciones, inclusive aquella que se transmita a través de la red mundial (Internet), a que se refiere el artículo 19 de la Circular Única de Emisoras, en relación con la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

1.42. Explicación descriptiva y esquemática de la operación.



La Emisora llevará a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, para ser ofrecidos y colocados entre el público inversionista, a través de la BIVA, con las características que sean descritas en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes.

Las Emisiones contemplarán la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México como Intermediarios Colocadores, y/o de cualquier otra casa de bolsa que actúe con tal carácter respecto de cualquier Emisión, según lo determine la Emisora, así como de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o de cualquier otra institución que actúe con tal carácter respecto de cualquier Emisión, según lo determine la Emisora.

2. DESTINO DE LOS FONDOS.

Los recursos netos que reciba la Emisora como resultado de la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles conforme al Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus requerimientos de tesorería, lo cual será comunicado en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación, en el Título y en el Suplemento correspondientes. Los recursos respectivos podrán ser utilizados, entre otros, para propósitos corporativos en general, incluyendo, sin limitar, el pago de pasivos, requerimientos de capital de trabajo (que pueden incluir, entre otros, el desarrollo de viviendas y comunidades sustentables) y proyectos de inversión.

Los recursos que la Emisora obtenga de la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles conforme al Programa no serán utilizados directa o indirectamente para adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio de la Emisora.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'J' or 'I', located on the right side of the page.

3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.

El plan de distribución será determinado para cada Emisión que se realice al amparo del Programa y se establecerá en el Suplemento correspondiente.

A handwritten mark or signature consisting of a single, fluid, looping stroke that forms a shape resembling a stylized '8' or a similar symbol.

4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA.

Los gastos relacionados con el establecimiento del Programa son los que se señalan a continuación, mismos que serán cubiertos con recursos provenientes de la primera Emisión al amparo del Programa:

CONCEPTO	MONTO SIN IVA	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite de la CNBV:	\$28,738.00	N/A	\$28,738.00
Honorarios de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditores Externos:	\$178,000.00	\$28,480.00	\$206,480.00
TOTAL	\$206,738.00	\$28,480.00	\$235,218.00

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, como Intermediarios Colocadores, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común, y la BIVA, no generaron ningún costo con motivo del establecimiento del Programa.

Los gastos en que se incurran por cada Emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.



5. **ESTRUCTURA DE CAPITAL CONSIDERANDO EL PROGRAMA.**

La siguiente tabla muestra la estructura de capital consolidado de la Emisora al 30 de septiembre de 2023:

Estructura del Capital Consolidado
(información no auditada; en miles de Pesos constantes al 30 de septiembre de 2023)

Pasivo y Capital	
Vencimientos a menos de un año:	
Pasivo Bancario	\$363,272
Pasivo Bursátil	\$0
Otros pasivos circulantes	\$1,220,310
Total pasivo a corto plazo	\$1,583,582
Deuda a largo plazo:	
Pasivo Bancario	\$1,078,634
Pasivo Bursátil	\$1,773,678
Otros pasivos a largo plazo	\$1,234,036
Total pasivo a largo plazo	\$4,086,348
Total Pasivo	\$5,669,930
Capital Contable	\$4,808,902
Suma Pasivo y Capital	\$10,478,832

Por tratarse de un Programa con duración de 5 (cinco) años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance de la Emisora que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles conforme al Programa.

La estructura de pasivos y capital de la Emisora, y el efecto que en relación con la misma produzca cada Emisión, serán descritos en el Suplemento respectivo.



6. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.

El Representante Común llevará a cabo los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores, para lo cual podrá ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de los Certificados Bursátiles para el pago de capital e intereses vencidos y no pagados a estos por la Emisora, según sea el caso, conforme a lo que se establezca en el Título correspondiente, sin perjuicio de otras facultades que las leyes le confieren.

Para todo aquello no expresamente previsto en el Título correspondiente, en la LMV o en la LGTOC, en lo que resulte aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos, facultades y obligaciones:

- (a) Suscribir el Título correspondiente;
- (b) La facultad de revisar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la Emisión de los Certificados Bursátiles respectiva, conforme a lo establecido en el Título correspondiente;
- (c) Convocar y presidir las asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles, cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, a solicitud de Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, o a solicitud de la Emisora, así como ejecutar sus decisiones;
- (d) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- (e) Otorgar, en nombre de los Tenedores de los Certificados Bursátiles y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;
- (f) Actuar frente a la Emisora como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles para el pago a estos últimos de los intereses, de la amortización de principal y, en su caso, de la prima correspondiente;
- (g) Informar a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), de manera oportuna en cuanto tenga conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado, así como también cuando se decrete el vencimiento anticipado respectivo;
- (h) Representar a los Tenedores, cuando actúen en su conjunto, ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente;
- (i) Efectuar los cálculos y llevar a cabo los avisos de conformidad con lo establecido en el Título correspondiente;
- (j) Verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento, en tiempo y forma, por parte de la Emisora de las obligaciones a su cargo en el Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora derivadas de la Emisión respectiva, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para los efectos anteriores, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus Auditores Externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para

verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora a que se refiere el párrafo inmediato anterior. Al respecto, la Emisora estará obligada a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus Auditores Externos, asesores legales o terceros prestadores de servicios que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que este razonablemente solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido de que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, de que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma (siempre que no sea de carácter público). El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este inciso, una vez al año (en Días Hábles y horas laborales), previa notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido de que, si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, la notificación deberá realizarse con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión correspondiente.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título correspondiente, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento o retraso. En caso de que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos que señale un tribunal competente mediante sentencia definitiva e inapelable, como derivados de la culpa grave, negligencia, mala fe, dolo o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de las personas que suscriban los documentos base de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo a la Emisora o, en su defecto, con cargo a los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente, para que le auxilie en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la contratación antes referida, el Representante Común solamente responderá por las actividades que le son directamente imputables en términos del Título correspondiente o de las disposiciones legales aplicables. Si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros especialistas, pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y sus correlativos artículos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, de que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la



contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación o porque no le sean proporcionados, y

- (k) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título correspondiente, la LMV y, en lo no previsto o conducente, a la LGTOC, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV (en todos los casos conforme a los términos y condiciones establecidos en el Título correspondiente), y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en tal carácter en los términos del Título correspondiente o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar cualquier tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualquiera de los actos, funciones, derechos u obligaciones que puede o debe llevar a cabo conforme al Título correspondiente o a la legislación aplicable.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles sean pagadas en su totalidad (incluyendo, en su caso, los intereses moratorios pagaderos conforme a los mismos) o, en su caso, en la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

SUSTITUCIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común solamente podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad con las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito a la Emisora de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores y dicho representante común sucesor haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del mismo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución de la asamblea de Tenedores adoptada en los términos del inciso (f) de la sección “Asambleas de Tenedores; reglas de instalación y facultades” del Título correspondiente, en el entendido de que dicha remoción o sustitución solo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Si el Representante Común renuncia o es removido, o queda imposibilitado legalmente para ejercer el cargo de representante común por cualquier razón, y un sucesor del Representante Común no es nombrado dentro de un tiempo razonable después de dicha circunstancia, entonces la Emisora o cualquier Tenedor podría solicitar a un juez de primera instancia del domicilio de la Emisora que nombre a un representante común sucesor interino en términos del artículo 216 de la LGTOC.

El representante común sucesor deberá entregar la aceptación por escrito a su nombramiento a la Emisora y, de ser necesario, al representante común saliente. Inmediatamente después, la renuncia o remoción del representante común saliente deberá surtir efectos, y el representante común sucesor tendrá todos los derechos, poderes y deberes del Representante Común conforme al Título correspondiente.

Si el Representante Común se consolida, se fusiona, o transmite todos o sustancialmente todos sus negocios a cualquier institución financiera distinta de la institución a la que pertenece, la empresa que resulte de dicha consolidación o fusión o la empresa que se haga cargo de sus negocios o reciba sus bienes fiduciarios será causahabiente de los derechos y obligaciones del Representante Común, siempre y cuando la misma cubra los requisitos necesarios de conformidad con la legislación aplicable, y en caso contrario, se deberán realizar las gestiones correspondientes a efecto de dar cumplimiento a la legislación aplicable.



7. ASAMBLEAS DE TENEDORES.

Los Tenedores de cada Emisión realizada al amparo del Programa podrán reunirse en asamblea conforme a lo que se describa en el Título correspondiente. Las reglas señaladas en dicho Título aplicarán con respecto a la Emisión de que se trate y a los Tenedores respectivos de dicha Emisión.

- (a) La asamblea de Tenedores se regirá por lo dispuesto en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, en los artículos 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC, en lo que resulte aplicable, y en lo no previsto por esta, por la Ley General de Sociedades Mercantiles o cualquier otro ordenamiento legal aplicable de manera supletoria, según corresponda, así como por las disposiciones que se establezcan en el Título respectivo. La asamblea de Tenedores representará al conjunto de estos y sus decisiones tomadas en términos del Título respectivo y de la legislación aplicable serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.
- (b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.
- (c) La Emisora o los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- (d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.
- (e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos computables en la asamblea.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos computables en la asamblea.

- (f) Se requerirá que estén presentes en la asamblea los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre que se trate de primera convocatoria, y las decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:
 - (1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común, o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones;
 - (2) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora y, en su caso, a las avalistas;
 - (3) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier error evidente en la redacción del Título respectivo; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al Título respectivo que resulte incongruente con el resto de las

disposiciones del mismo, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, la Emisora deberá informar a Indeval por escrito, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título respectivo, precisando la fecha del canje y las modificaciones realizadas al Título correspondiente, y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones se refieren a alguno de los supuestos establecidos en este numeral (3) en los que no se requiere el consentimiento de una asamblea de Tenedores. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este numeral (3), sin la celebración de una asamblea de Tenedores;

- (4) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido de que solo en este supuesto la asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal respectivo con el quórum de votación establecido en el presente inciso (f) (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual o en una asamblea de Tenedores en la que se encuentren representados la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y la resolución respectiva sea aprobada de forma unánime), o
- (5) Cuando deba resolverse si se determina el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles derivado de una causa de vencimiento anticipado, conforme a lo que se establezca en el Título respectivo.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el presente inciso (f), la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea.

- (g) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que para tal efecto expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto del número de Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en donde se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado con facultades suficientes, acreditado con simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.
- (h) En ningún caso podrán ser representados en una asamblea de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora, o cualquier Parte Relacionada con la Emisora, haya adquirido, por lo que los mismos no se considerarán para integrar el quórum de instalación y de votación en las asambleas de Tenedores previstas en el Título respectivo. Los Tenedores que sean Partes Relacionadas de la Emisora deberán informarlo al Representante Común para los efectos previstos en este inciso.
- (i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por este y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.



- (j) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto, excepto en el caso previsto en el inciso (h) anterior.
- (k) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con esta sección y este no sea reunido, se podrá considerar la asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los cuales el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.
- (l) No obstante lo estipulado en la presente sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito al Representante Común, con copia a la Emisora.
- (m) Las asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común, y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar (dentro de la Ciudad de México) o en donde se señale para tal efecto en la convocatoria respectiva.
- (n) Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, el Representante Común deberá dejar constancia, y el secretario asentará en el acta respectiva, el retiro o ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los puntos pendientes a tratar en dicha asamblea de Tenedores; en el entendido de que, en todo momento, deberán cumplirse los quórum de instalación o votación previstos en el Título respectivo para el desahogo de los puntos de que se trate y, en la medida en que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una ulterior convocatoria para adoptar, en una nueva asamblea, cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior será únicamente para los efectos señalados en la presente sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior, además, será sin perjuicio de lo establecido en los artículos 220, último párrafo, y 223, fracción I, de la LGTOC.

Nada de lo contenido en el Título respectivo limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.



8. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto:

Emisora:

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	René Jaime Mungarro – Director General Domingo Alberto Valdés Díaz – Director de Finanzas Gonzalo Pizzuto Aznar – Equipo de Finanzas y Relación con Inversionistas
--	--

Intermediarios Colocadores:

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Francisco de Asís Vicente Romano Smith – <i>Head</i> , Banca de Inversión – <i>DCM</i> Antonio Godínez Quintana – <i>VP</i> , Banca de Inversión – <i>DCM</i> Raúl Iván Salinas Duarte – Analista, Banca de Inversión – <i>DCM</i>
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Gerardo Alfonso Díaz Barraza – Director General – <i>Head</i> , <i>DCM</i> María Eugenia Delgadillo Marín – Director – <i>DCM</i>

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Patricia Flores Milchorena – Delegado Fiduciario
--	--

Audidores Externos de la Emisora:

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	C.P.C. Roberto Velasco Gómez – Socio
--	--------------------------------------

Asesor legal externo de la Emisora:

Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.	Luis Octavio Núñez Orellana – Socio José Alejandro Casas Farías – <i>Counsel</i>
--	---

Salvo por René Jaime Mungarro, Director General de la Emisora, y Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas de la Emisora, y quienes, a su vez son accionistas de la misma, ninguno de los expertos y asesores que participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto, es accionista de la Emisora, ni tiene algún interés económico directo o indirecto en la misma.

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión que se realice al amparo del Programa se señalarán en el Suplemento respectivo.

Gonzalo Pizzuto Aznar es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizado en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México, en el teléfono +52 (55) 5010-7360, o a través del correo electrónico gonzalo.pizzuto@vinte.com. La página de Internet de la Emisora es www.vinte.com. La información sobre la Emisora contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por la Emisora en relación con cualquier oferta pública de valores.



III. LA EMISORA

1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.

2.1. Actividad principal.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.2. Canales de distribución.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.3. Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.4. Principales clientes.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.5. Legislación aplicable y situación tributaria.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.6. Recursos humanos.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.7. Desempeño ambiental.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante

la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.8. Información del mercado.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.9. Estructura corporativa.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.10. Descripción de los principales activos.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2.11. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.1. Resultados de la Operación.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.3. Control interno.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA

en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentados por la Emisora el 18 de octubre y 17 de noviembre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



V. ADMINISTRACIÓN

1. AUDITORES EXTERNOS.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



VI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A la fecha del presente Prospecto no existe información relevante de la Emisora que no se encuentre revelada en los documentos que se incorporaron por referencia a este Prospecto.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'J' or a similar symbol, located on the right side of the page.

VII. PERSONAS RESPONSABLES

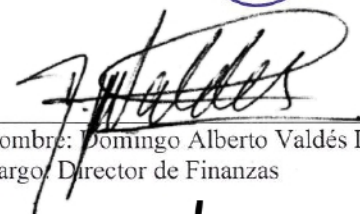
EMISORA

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.



Nombre: René Jaime Mungarro
Cargo: Director General



Nombre: Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Director de Finanzas



Nombre: Dalia Alondra Rodríguez Álvarez
Cargo: Responsable Jurídico Corporativo, quien realiza las funciones de Director Jurídico

INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos del Programa y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia del Programa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BIVA.

**ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER**



Nombre: Antonio Godínez Quintana
Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos del Programa y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia del Programa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BIVA.

CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO



Nombre: Francisco Javier Ortega Garza Galindo
Cargo: Apoderado



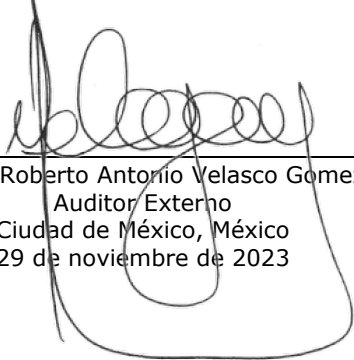
Nombre: María Eugenia Delgadillo Marín
Cargo: Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., que contiene el presente prospecto al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 26 de abril de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.



C.P.C. Roberto Antonio Velasco Gomez
Auditor Externo
Ciudad de México, México
29 de noviembre de 2023



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado Legal
Ciudad de México, México
29 de noviembre de 2023

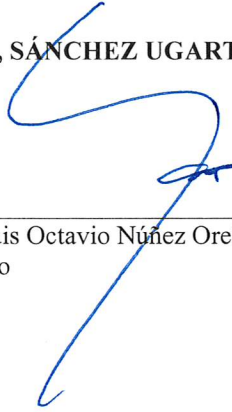
* * * * *



LICENCIADO EN DERECHO

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que, a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

KURI BREÑA, SÁNCHEZ UGARTE Y AZNAR, S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line across the middle and a vertical line extending downwards from the bottom of the 'S'.

Nombre: Luis Octavio Núñez Orellana
Cargo: Socio

VIII. ANEXOS

1. Estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e informe de los auditores independientes del 26 de abril de 2023.

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2. Información financiera consolidada interna de la Emisora al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

Información incorporada por referencia al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentado por la Emisora el 18 de octubre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3. Información sobre instrumentos financieros derivados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como al 30 de septiembre de 2023.

Información incorporada por referencia a los reportes trimestrales referentes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestres de 2022, 2021 y 2020 y al primer, segundo y tercer trimestres de 2023, presentados por la Emisora el 29 de abril, 21 de julio y 21 de octubre de 2020, 27 y 30 de abril, 19 de julio y 22 de octubre de 2021, 27 y 29 de abril, 19 de julio y 19 de octubre de 2022, 26 y 28 de abril, 17 de julio y 18 de octubre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4. Opinión legal.



1. Estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e informe de los auditores independientes del 26 de abril de 2023.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado por la Emisora el 17 de noviembre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'J' or 'I', located on the right side of the page.

2. Información financiera consolidada interna de la Emisora al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al reporte trimestral referente al tercer trimestre de 2023, presentado por la Emisora el 18 de octubre de 2023 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'J' or 'I', located on the right side of the page.

3. Información sobre instrumentos financieros derivados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como al 30 de septiembre de 2023.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia a los reportes trimestrales referentes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestres de 2022, 2021 y 2020 y al primer, segundo y tercer trimestres de 2023, presentados por la Emisora el 29 de abril, 21 de julio y 21 de octubre de 2020, 27 y 30 de abril, 19 de julio y 22 de octubre de 2021, 27 y 29 de abril, 19 de julio y 19 de octubre de 2022, 26 y 28 de abril, 17 de julio y 18 de octubre de 2023, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



4. **Opinión legal.**

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter or symbol, located on the right side of the page.

Ciudad de México, a 29 de noviembre de 2023.

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
DIRECCIÓN GENERAL DE EMISORAS
INSURGENTES SUR 1971, TORRE NORTE, PISO 7
COLONIA GUADALUPE INN
01020 CIUDAD DE MÉXICO**

Atención: C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras

Hago referencia a la solicitud presentada ante esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) en relación con: (i) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) que mantiene esa Comisión, de certificados bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”), conforme a la modalidad de un programa de colocación, mediante el cual Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Emisora”) podrá realizar emisiones, ofertas públicas y colocaciones de Certificados Bursátiles, en forma simultánea o sucesiva, hasta por un monto total de \$5,000’000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente (el “Programa”); (ii) la autorización para llevar a cabo la oferta pública de suscripción de los Certificados Bursátiles; (iii) la autorización para la difusión del prospecto de colocación del Programa (el “Prospecto de Colocación”), y (iv) la autorización para la difusión de la documentación relacionada con la primera emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa (la “Primera Emisión”), hasta por un monto total de \$1,500’000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Las obligaciones de pago de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión contarán con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. (“Promotora”), Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. (“Urbanizaciones”) y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (“Conectha”) y, junto con Promotora y Urbanizaciones, las “Avalistas”), todas ellas sociedades subsidiarias de la Emisora.

La inscripción preventiva antes descrita fue otorgada, y la oferta pública de suscripción de los Certificados Bursátiles, así como la difusión del Prospecto de Colocación y de la documentación relacionada con la Primera Emisión fueron autorizados por esa Comisión mediante oficio No. 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023 (la “Autorización de la Comisión”).

En relación con lo anterior, he actuado como asesor legal externo de la Emisora respecto del Programa y la Primera Emisión. En tal carácter, he revisado la documentación de la Emisora, de las Avalistas, del Representante Común (según dicho término se define más adelante) y otra que se señala más adelante, a efecto de rendir una opinión legal sobre dicha documentación, en cumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV del artículo 85 de la Ley del Mercado de Valores, así como en los artículos 2, fracción I, inciso h) y 13 de las “*Disposiciones de Carácter General*”.

Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores” emitidas por la Comisión y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.

Para emitir la presente opinión, he revisado los siguientes documentos:

I. De la Emisora.

- a) Copia certificada de la escritura pública No. 73,602 de fecha 16 de agosto de 2001, otorgada ante la fe del licenciado José Visoso Del Valle, Notario Público No. 92 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la constitución de la Emisora (en ese entonces denominada Vinte Viviendas Integrales, S.A. de C.V.). El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 280518, con fecha 6 de septiembre de 2001.
- b) Testimonio original de la escritura pública No. 78,705 de fecha 23 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar, entre otras cosas: (i) la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable por parte de la Emisora; (ii) la reforma total de los estatutos sociales de la Emisora, y (iii) el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte de la Emisora en favor de los señores Sergio Leal Aguirre y Domingo Alberto Valdés Díaz, entre otros. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 280518, con fecha 4 de octubre de 2016.
- c) Escritura pública No. 82,948 de fecha 15 de junio de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la compulsión de los estatutos sociales de la Emisora.
- d) Resoluciones adoptadas de manera unánime fuera de sesión por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora con fecha 10 de noviembre de 2023, mediante las cuales se aprobó que la Emisora quede autorizada para llevar a cabo: (i) la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles, conforme a la modalidad del Programa, incluyendo la aprobación de características generales del mismo; (ii) la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, y (iii) la Primera Emisión (las “Resoluciones del Consejo de Administración de Vinte”), con autenticación original emitida por el Secretario No Miembro de dicho Consejo de Administración.

Los señores Sergio Leal Aguirre y Domingo Alberto Valdés Díaz serán identificados conjuntamente, en relación con las escrituras públicas descritas en este apartado I en las que consta el otorgamiento de sus respectivos poderes, como los “Apoderados de Vinte”.

II. De Promotora.

- a) Copia certificada de la escritura pública No. 62,074 de fecha 27 de septiembre de 2002, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la constitución de Promotora. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 24 de octubre de 2002.
- b) Copia certificada de la escritura pública No. 70,383 de fecha 26 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Promotora. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 4 de diciembre de 2008.
- c) Copia certificada de la escritura pública No. 70,680 de fecha 13 de junio de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Promotora. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 19 de junio de 2008.
- d) Testimonio original de la escritura pública No. 73,969 de fecha 28 de junio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Promotora. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 30 de junio de 2011.
- e) Escritura pública No. 81,177 de fecha 5 de septiembre de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Promotora. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 25 de octubre de 2019.

- f) Escritura pública No. 82,268 de fecha 7 de julio de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Promotora. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 4 de octubre de 2021.
- g) Copia certificada de la escritura pública No. 70,384 de fecha 26 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte de Promotora en favor del señor Sergio Leal Aguirre. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 17 de junio de 2008.
- h) Copia certificada de la escritura pública No. 78,062 de fecha 27 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte de Promotora en favor del señor Domingo Alberto Valdés Díaz. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 294672, con fecha 18 de enero de 2016.
- i) Resoluciones adoptadas de manera unánime fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Promotora con fecha 10 de noviembre de 2023, mediante las cuales se aprobó que Promotora otorgue, en calidad de aval, garantía corporativa en relación con la Primera Emisión (las “Resoluciones de Accionistas de Promotora”), con autenticación original emitida por el Secretario No Miembro del Consejo de Administración de Promotora.

Los señores Sergio Leal Aguirre y Domingo Alberto Valdés Díaz serán identificados conjuntamente, en relación con las escrituras públicas descritas en este apartado II en las que consta el otorgamiento de sus respectivos poderes, como los “Apoderados de Promotora”.

III. De Urbanizaciones.

- a) Copia certificada de la escritura pública No. 62,073 de fecha 27 de septiembre de 2002, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la constitución de Urbanizaciones. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 299123, con fecha 11 de diciembre de 2002.

- b) Copia certificada de la escritura pública No. 70,386 de fecha 26 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Urbanizaciones. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 299123, con fecha 24 de junio de 2008.
- c) Testimonio original de la escritura pública No. 73,972 de fecha 28 de junio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Urbanizaciones. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 299123, con fecha 30 de junio de 2011.
- d) Escritura pública No. 81,176 de fecha 5 de septiembre de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Urbanizaciones. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 299123, con fecha 24 de octubre de 2019.
- e) Escritura pública No. 82,266 de fecha 7 de julio de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Urbanizaciones. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 299123, con fecha 13 de agosto de 2021.
- f) Copia certificada de la escritura pública No. 70,389 de fecha 26 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte de Urbanizaciones en favor del señor Sergio Leal Aguirre. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 299123, con fecha 25 de junio de 2008.
- g) Copia certificada de la escritura pública No. 78,971 de fecha 10 de enero de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte de Urbanizaciones en favor del señor Domingo Alberto Valdés Díaz. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 299123, con fecha 28 de febrero de 2017.

- h) Resoluciones adoptadas de manera unánime fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Urbanizaciones con fecha 10 de noviembre de 2023, mediante las cuales se aprobó que Urbanizaciones otorgue, en calidad de aval, garantía corporativa en relación con la Primera Emisión (las “Resoluciones de Accionistas de Urbanizaciones”), con autenticación original emitida por el Secretario No Miembro del Consejo de Administración de Urbanizaciones.

Los señores Sergio Leal Aguirre y Domingo Alberto Valdés Díaz serán identificados conjuntamente, en relación con las escrituras públicas descritas en este apartado III en las que consta el otorgamiento de sus respectivos poderes, como los “Apoderados de Urbanizaciones”.

IV. De Conectha.

- a) Original de la escritura pública No. 64,051 de fecha 2 de enero de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la constitución de Conectha. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 15 de marzo de 2004.
- b) Testimonio original de la escritura pública No. 66,004 de fecha 23 de abril de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Conectha. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 24 de mayo de 2005.
- c) Copia certificada de la escritura pública No. 70,381 de fecha 26 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Conectha. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 24 de junio de 2008.
- d) Copia certificada de la escritura pública No. 71,203 de fecha 31 de octubre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Conectha. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 19 de noviembre de 2008.

- e) Testimonio original de la escritura pública No. 71,613 de fecha 27 de marzo de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Conecta. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 31 de marzo de 2009.
- f) Testimonio original de la escritura pública No. 73,968 de fecha 28 de junio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Conecta. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 30 de junio de 2011.
- g) Escritura pública No. 81,172 de fecha 5 de septiembre de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Conecta. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 24 de octubre de 2019.
- h) Escritura pública No. 82,400 de fecha 22 de septiembre de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la modificación de los estatutos sociales de Conecta. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 17 de enero de 2022.
- i) Escritura pública No. 70,382 de fecha 26 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte de Conecta en favor del señor Sergio Leal Aguirre. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 24 de junio de 2008.
- j) Copia certificada de la escritura pública No. 78,973 de fecha 10 de enero de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte de Conecta en favor del señor Domingo Alberto Valdés Díaz. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 315944, con fecha 24 de febrero de 2017.

- k) Resoluciones adoptadas de manera unánime fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Conectha con fecha 10 de noviembre de 2023, mediante las cuales se aprobó que Conectha otorgue, en calidad de aval, garantía corporativa en relación con la Primera Emisión (las “Resoluciones de Accionistas de Conectha” y, junto con las Resoluciones de Accionistas de Promotora y las Resoluciones de Accionistas de Urbanizaciones, las “Resoluciones de Accionistas de las Avalistas”), con autenticación original emitida por el Secretario No Miembro del Consejo de Administración de Conectha.

Los señores Sergio Leal Aguirre y Domingo Alberto Valdés Díaz serán identificados conjuntamente, en relación con las escrituras públicas descritas en este apartado IV en las que consta el otorgamiento de sus respectivos poderes, como los “Apoderados de Conectha”. A su vez, los Apoderados de Promotora, los Apoderados de Urbanizaciones y los Apoderados de Conectha serán identificados conjuntamente como los “Apoderados de las Avalistas”.

V. De CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Representante Común”).

- a) Copia certificada de la escritura pública No. 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público No. 1 de la Ciudad de México, que contiene la constitución del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 25 de julio de 2008.
- b) Testimonio original de la escritura pública No. 115,472 de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, que contiene la reforma total a los estatutos sociales del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 16 de enero de 2015.
- c) Testimonio original de la escritura pública No. 142,620 de fecha 4 de abril de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, que contiene la modificación de los estatutos sociales del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 24 de abril de 2018.
- d) Testimonio original de la escritura pública No. 144,465 de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, que contiene la modificación de los estatutos sociales del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública

quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 12 de octubre de 2018.

- e) Testimonio original de la escritura pública No. 144,466 de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, que contiene la modificación de los estatutos sociales del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 12 de junio de 2019.
- f) Testimonio original de la escritura pública No. 144,467 de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, que contiene la modificación de los estatutos sociales del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 12 de octubre de 2018.
- g) Escritura pública No. 180,222 de fecha 23 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el otorgamiento y ratificación de poderes generales por parte del Representante Común en favor de los señores Norma Serrano Ruiz, Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, Cristina Reus Medina, Juan Pablo Baigts Lastiri, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Patricia Flores Milchorena, Carlos Flores Salinas, Adrián Méndez Vázquez, Alberto Méndez Davidson, Itzel Crisóstomo Guzmán, Gerardo Ibarrola Samaniego, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Javier Cortés Hernández, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, Alma América Martínez Dávila, Inés Rebeca Ruiz Ramírez, María Monserrat Uriarte Carlin y Marco Ariel Álvarez Reyes, entre otros. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 2 de agosto de 2022.

Los señores Norma Serrano Ruiz, Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, Cristina Reus Medina, Juan Pablo Baigts Lastiri, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Patricia Flores Milchorena y Carlos Flores Salinas serán identificados conjuntamente como los “Apoderados A del Representante Común”, y los señores Adrián Méndez Vázquez, Alberto Méndez Davidson, Itzel Crisóstomo Guzmán, Gerardo Ibarrola Samaniego, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Javier Cortés Hernández, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, Alma América Martínez Dávila, Inés Rebeca Ruiz Ramírez María Monserrat Uriarte Carlin y Marco Ariel Álvarez Reyes serán identificados conjuntamente como los “Apoderados B del Representante Común”. A su vez, los Apoderados A del Representante Común y los Apoderados B del Representante Común serán identificados conjuntamente como los “Apoderados del Representante Común”.

III. Otros Documentos.

- a) La Autorización de la Comisión.
- b) Escrito expedido por la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (la “BIVA”) con fecha 27 de noviembre de 2023, mediante el cual emite opinión favorable para llevar a cabo el listado de inscripción preventiva, conforme a la modalidad del Programa, de los Certificados Bursátiles (la “Opinión Favorable de la BIVA”).
- c) Prospecto de Colocación definitivo, de fecha 29 de noviembre de 2023.
- d) Proyecto del título que amparará los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión (el “Título”), presentado a esa Comisión.

Esta opinión ha sido realizada con base en la documentación que me fue proporcionada por la Emisora, las Avalistas, el Representante Común y los documentos a los que se hace referencia. No he hecho investigación independiente en los registros públicos correspondientes ni en los registros corporativos de la Emisora, de las Avalistas o del Representante Común, a efecto de verificar la veracidad de la documentación que me fue proporcionada u otros aspectos relacionados con la misma. Consecuentemente, para efectos de la presente opinión, he asumido: (i) que todas las firmas, actas y documentos que he revisado son auténticos; (ii) que los documentos que la Emisora, las Avalistas y el Representante Común me han proporcionado no han sido modificados a la fecha; (iii) que, a la fecha de firma del Título, la Emisora, las Avalistas y el Representante Común no habrán revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a sus apoderados para representarlos en los actos relacionados con la Primera Emisión, y (iv) que todas y cada una de las declaraciones de las partes contenidas en los documentos referidos en la presente son y serán ciertas.

En relación con lo anterior, me permito emitir la siguiente opinión:

1. La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y cuenta con capacidad legal suficiente a esta fecha para realizar las emisiones y ofertas públicas de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, incluyendo la Primera Emisión.
2. Las Avalistas son sociedades anónimas de capital variable, debidamente constituidas y existentes de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y cuentan con capacidad legal suficiente a esta fecha para suscribir el Título en su carácter de avalistas, respectivamente.

3. Las Resoluciones del Consejo de Administración de Vinte fueron válidamente adoptadas de conformidad con los estatutos sociales de la Emisora y, por lo tanto, constituyen un instrumento jurídico válido y legal para aprobar la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles, conforme a la modalidad del Programa, así como las emisiones y ofertas públicas de Certificados Bursátiles al amparo del mismo, incluyendo la Primera Emisión.
4. Las Resoluciones de Accionistas de las Avalistas fueron válidamente adoptadas de conformidad con los estatutos sociales de cada una de las Avalistas, respectivamente, y, por lo tanto, constituyen instrumentos jurídicos válidos y legales para aprobar que cada una de las Avalistas otorgue, en calidad de aval, garantía corporativa en relación con la Primera Emisión.
5. Los Apoderados de Vinte están facultados para suscribir, de manera individual, en nombre y representación de la Emisora, el Título y para obligar a la Emisora de conformidad con dicho Título y con la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos.
6. Los Apoderados de las Avalistas están facultados para suscribir, de manera individual, en nombre y representación de cada una de las Avalistas, el Título y para obligar a cada una de las Avalistas, según corresponda, de conformidad con dicho Título y con la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos.
7. Los Apoderados del Representante Común están facultados para suscribir, en forma conjunta: (a) cualesquiera 2 (dos) Apoderados A del Representante Común, o (b) cualquier Apoderado A del Representante Común con cualquier Apoderado B del Representante Común, el Título, en nombre y representación del Representante Común, y para obligar al Representante Común de conformidad con dicho Título y con la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos.
8. De acuerdo con las Resoluciones del Consejo de Administración de Vinte, las Resoluciones de Accionistas de las Avalistas, la Autorización de la Comisión y la Opinión Favorable de la BIVA, y una vez que: (a) se suscriba el Título en términos sustancialmente iguales a los del proyecto presentado a esa Comisión, por: (i) cualquier Apoderado de Vinte, en nombre y representación de la Emisora, (ii) cualquiera de los Apoderados de Promotora, cualquiera de los Apoderados de Urbanizaciones y cualquiera de los Apoderados de Conectha, en nombre y representación de las Avalistas, respectivamente, y (iii) cualesquiera 2 (dos) de los Apoderados A del Representante Común o cualquier Apoderado A del Representante Común con cualquier Apoderado B del Representante Común, en nombre y representación del Representante Común, y (b) dicho Título se deposite en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., entonces: (x) los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión habrán sido válidamente emitidos por la Emisora de conformidad con los requisitos que establece la legislación aplicable; (y) el aval de las Avalistas habrá sido válidamente constituido, y (z) los Certificados Bursátiles correspondientes a la

Primera Emisión constituirán valores exigibles en contra de la Emisora y de las Avalistas en los términos establecidos en dicho Título, así como de la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos.

9. Una vez emitidos los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión y constituido el aval de las Avalistas conforme a lo señalado en el numeral 8 inmediato anterior, los tenedores de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión podrán ejercitar, ya sea directamente o a través del Representante Común, en la vía ejecutiva, las acciones que les correspondan respecto al aval de las Avalistas, de conformidad con los términos del Título, así como de la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos.

La presente opinión está sujeta a las siguientes limitaciones:

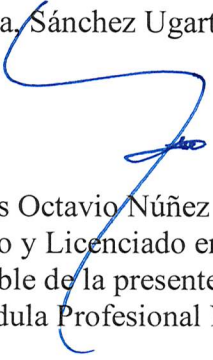
- a) La exigibilidad de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión está sujeta a lo dispuesto por las leyes mexicanas en materia de concursos mercantiles y quiebras, así como a las leyes laborales y fiscales de los Estados Unidos Mexicanos y a las demás disposiciones de derecho mexicano que regulan o limitan de manera general los derechos de los acreedores.
- b) Las obligaciones de hacer y de no hacer de las partes de los documentos descritos en la presente, no son de ejecución forzosa y su incumplimiento solo daría lugar al pago de daños y perjuicios.
- c) No emito opinión alguna respecto de los aspectos fiscales de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión.
- d) Los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión contarán con el aval de las Avalistas, pero no contarán con garantía específica, por lo que serán pagados únicamente con el patrimonio de la Emisora o, en su caso, de las Avalistas.
- e) La presente opinión se limita única y exclusivamente a los aspectos antes mencionados, y se emite con base en la revisión de los documentos descritos en la misma y la legislación mexicana vigente a la fecha de la presente.

La presente opinión es emitida a solicitud expresa de la Emisora, única y exclusivamente para obtener las autorizaciones que correspondan para llevar a cabo: (i) la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV y en el listado correspondiente de la BIVA, conforme a la modalidad del Programa, así como su oferta pública, y (ii) la Primera Emisión, por lo que la presente opinión podrá ser consultada por el público inversionista.

No expreso opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumo responsabilidad u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a mi atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,

Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.



Luis Octavio Núñez Orellana
Socio y Licenciado en Derecho
responsable de la presente opinión legal
con Cédula Profesional No. 2674161