



GRUPO
Vinte[®]

Informe Anual
Sustentable
2025



**Plataforma
replicable
de inversión
de impacto**

**Creando valor
para nuestras comunidades
e inversionistas**

ÍNDICE

06

06 Carta del Presidente del Consejo
08 Carta del Director General de Grupo Vinte
10 Carta de Fundadora y Directora General de Derex

12

PERFIL CORPORATIVO

16 Grupo Vinte Hoy
22 Model de Negocios

32

CRECIMIENTO CONSISTENTE Y RENTABLE

36

NUESTRO COMPROMISO VERDE

40 Productos y servicios
54 Presencia Grupo Vinte

56

INFORMACIÓN FINANCIERA

62

SOSTENIBILIDAD

64 Grupos de Interés Grupo Vinte
66 Doble Materialidad
72 Modelo de Sostenibilidad
74 Comité de Sostenibilidad
86 Calificaciones Sostenibles
88 ODS de la ONU

96

AMBIENTAL

98 Soluciones
102 Cadena de Suministros
104 Emisiones

106

IMPACTO SOCIAL

108 Integración Social
110 Esfuerzos Filantrópicos
116 Salud y Seguridad
128 Prestaciones
130 Cursos y Campañas
134 Impacto Económico

136

GOBIERNO CORPORATIVO

138 Estructura de Gobierno Corporativo
144 Estructura Corporativa
146 Estructura Accionaria
148 Ética de Negocios
153 Estrategia Vinte Proptech

158

BONOS SOSTENIBLES

162 Bonos Vinte SDG
170 Bonos Verdes Vinte
172 Perfil de Deuda

176

FACTORES DE RIESGO

184 Impactos, Riesgos y Oportunidades de la Sostenibilidad

190

GENERACIÓN DE VALOR

194 Políticas Relevantes a la Sostenibilidad

198

SOBRE EL INFORME

200

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

206

INDICADORES SASB

208

ESTADOS FINANCIEROS 2025

214

ASEGURAMIENTO

Carta del Presidente del Consejo

El 2025 fue un año de ejecución disciplinada para Grupo Vinte.

Confirmamos la solidez del modelo de negocio de Vinte, integrando desde diciembre de 2024 a Javer, la desarrolladora más grande y eficiente de México, y desde noviembre de 2025 a Derex, desarrolladora líder en sustentabilidad en Sonora y Baja California. Con estas tres plataformas, Grupo Vinte se posiciona hoy como la cuarta desarrolladora pública de vivienda más grande de Latinoamérica y la más grande de México, con 15,681 viviendas escrituradas durante el año.

Los fundamentales del sector vivienda en México continúan siendo sólidos y defensivos: una política pública provivienda, tasas hipotecarias estables, empleo formal en crecimiento, precios de vivienda que han avanzado al doble que la inflación desde 2015, y una oferta en mínimos históricos. En este entorno favorable, los resultados del año superaron el plan de negocio, y la solidez financiera del Grupo fue ampliamente reconocida por el mercado: cuatro agencias calificadoras avalan nuestra posición, y tres de ellas nos otorgaron mejoras en sus calificaciones durante el año, principalmente debido a la mayor diversificación, crecimiento y nuestra posición líder en el sector.

La mejora en rentabilidad y nuestra sólida posición financiera nos permitieron proponer en abril de 2026 a la Asamblea un dividendo de hasta 501 millones de pesos, equivalente al doble del año anterior y al 34.3% de la utilidad neta del 2025, en línea con nuestra política de retorno a accionistas.

En materia de sustentabilidad, que es uno de los pilares de nuestro modelo de negocio, alcanzamos hitos significativos. Acumulamos más de 26,000 certificaciones EDGE, con ahorros anuales de CO₂ en 2025 equivalentes al 50% de todo lo logrado en nuestra historia previa, ahorros de energía del 45% y una reducción en el uso de agua de 41% por vivienda al año.

Este compromiso fue reconocido internacionalmente. GRI Institute Mexico nos otorgó el premio a la Transacción del Año por la adquisición de Javer, y LatinFinance reconoció la adquisición de Javer como el Social Infrastructure Financing of the Year, distinción que reafirma que crecer con escala y crecer con propósito no son objetivos contrapuestos.



Continuamos desarrollando comunidades sustentables con equipamiento de alto impacto como escuelas, plantas de tratamiento de agua, ciclovías, parques para niños, adultos o para mascotas, y áreas verdes para mejorar la calidad de vida de las familias mexicanas que llegan a vivir en una casa Vinte, Javer o Derex. En 2026 contamos con una guía de crecimiento de ingresos del 10% y esperamos abrir cerca de 20 nuevos desarrollos, incluyendo nuestra entrada a Cuernavaca.

Agradecemos la confianza de nuestros accionistas, tenedores de bonos, instituciones financieras, proveedores, clientes y de cada uno de nuestros colaboradores. En Grupo Vinte, seguimos construyendo comunidades con el firme propósito de generar valor económico, social y ambiental para todas nuestras partes interesadas.

Sergio Leal Aguirre
Presidente del Consejo



René Jaime Mungarro

Carta del Director General de Grupo Vinte

Nos dirigimos a ustedes de manera conjunta, reflejando así la continuidad institucional como parte de la transición de cargo de Director General en la Compañía. El 2025 fue el primer año de operación completa como el grupo desarrollador de vivienda más grande de México, y los resultados confirman que la estrategia de consolidación fue la correcta. La integración de Javer avanzó de manera ordenada y con frutos concretos: mejores condiciones con proveedores, optimización de proyectos, fortalecimiento del perfil de financiamiento y equipos más cohesionados.

En noviembre se concretó además la adquisición de Derex Desarrollo Residencial, sumando una tercera plataforma con un sólido historial en sustentabilidad en el noroeste del país. Las tres empresas; Vinte, Javer y Derex, operan hoy con identidad propia, pero con sinergias y visión compartida.

Los resultados financieros del ejercicio reflejan esta fortaleza. Los ingresos proforma crecieron 9.1%, el EBITDA 8.5% y la utilidad neta 18.1%, con expansión de márgenes que confirma la disciplina operativa. El apalancamiento se ubicó en 2.58 veces EBITDA al cierre del año, el nivel más bajo desde 2019. Las sinergias entre las plataformas seguirán materializándose en 2026, y el enfoque en rentabilidad, disciplina de capital y propósito sostenible permanecerá como eje central de la estrategia.

En materia ambiental, la Compañía avanzó de manera significativa en todos sus frentes. Las tres empresas acumularon más de 26,000 certificaciones EDGE, con 5,818 nuevas viviendas certificadas en 2025, de las cuales 4,133, es decir, el 71%, alcanzaron la distinción EDGE Advanced. Estos resultados representan ahorros anuales de 34,189 toneladas de CO₂ y más de 1.7 millones de m³ de agua. Javer mantuvo sus 4 viveros activos con más de 145,000 árboles plantados de forma acumulada, incluyendo 19,380 nuevos en el año, y utilizó el equivalente a más de 1.26 millones de envases reciclados incorporando más de 253 toneladas de material reciclado en mobiliario urbano ecológico. El 70% de la deuda del Grupo es sustentable, verde o SDG, consolidando la alineación entre la estrategia financiera y los compromisos ambientales de largo plazo.

El compromiso social de la Compañía también se expresó con solidez a través de las tres plataformas. Javer operó 19 centros comunitarios en los que se realizaron más de 1,800 reuniones vecinales y más de 1,580 eventos sociales, beneficiando directamente a cerca de 50,000 vecinos, con más de 4.3 millones de pesos canalizados a causas sociales. Fundación Vinte benefició directamente a más de 113,000 personas en 15 estados de la República mediante 420 acciones en sus cuatro ejes; Salud, Desarrollo Humano, Educación Medioambiental y Espacios Públicos, rehabilitando 18 espacios públicos y entornos escolares. Por séptimo año consecutivo, el Grupo reafirma su adhesión a los 10 Principios del Pacto Global de la ONU y su



René Martínez Martínez

aalineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

De cara al 2026, tenemos reservas, proyectos y equipos listos para continuar creciendo, con la apertura de cerca de 20 nuevos desarrollos y una guía de crecimiento de ingresos del 10%. Lo logrado es resultado del trabajo de equipos extraordinarios y de la confianza de cada una de las partes que forman este proyecto. Ha sido un honor liderar esta organización durante este periodo de transformación.

René Jaime Mungarro

Director General de Grupo Vinte hasta el 31 de diciembre de 2025

René Martínez Martínez

Director General de Grupo Vinte a partir del 1 de enero de 2026



Aurora García de León

Carta de Fundadora y Directora General de Derex

Me dirijo a ustedes con gran entusiasmo en este primer informe que presento como parte de Grupo Vinte, tras la integración de Derex al grupo.

A lo largo de más de tres décadas dedicadas a la construcción de vivienda, he aprendido que un desarrollo verdaderamente exitoso no se mide solo en metros cuadrados, sino en la calidad de vida que genera para las familias que lo habitan. Esa visión, construir comunidad a través del desarrollo urbano, es la que Derex aporta hoy a esta nueva etapa, respaldada por una historia de 26 años y más de 24,000 viviendas construidas, creando iniciativas como Comunidad Derex, con la que hemos plantado más de 28,600 árboles en nuestros desarrollos.

Unirnos a Grupo Vinte representa una oportunidad única para ampliar el alcance de un modelo que hemos construido con pasión y esfuerzo en el noroeste del país. Innovando en sustentabilidad, diseño bioclimático e integración comunitaria, ahora con el respaldo y la escala de uno de los grupos de vivienda más sólidos de México.

Me entusiasma especialmente lo que viene: combinar la experiencia y el conocimiento profundo de nuestras regiones con la visión y fortaleza institucional de Grupo Vinte, para seguir cerrando brechas en el acceso a una vivienda adecuada y, en particular, para abrir espacio a más mujeres en la toma de decisiones de esta industria.

Abrimos un nuevo capítulo, y lo hacemos con la convicción de que juntos construiremos mejores desarrollos, más sustentables, eficientes y con un mayor impacto social positivo.

.Aurora García de León

Fundadora y Directora
General de Derex

GRI 2-1

Perfil Corporativo

Grupo Vinte es una desarrolladora inmobiliaria mexicana sustentable y verticalmente integrada, conformada por distintas empresas, entre las que destacan Vinte, Javer y Derex, consolidando una plataforma de vivienda de mayor escala en el país y con un claro enfoque en rentabilidad.

Cuenta con presencia en toda la cadena de valor del negocio de vivienda, desde la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, hasta la urbanización, el diseño, el desarrollo y la comercialización de viviendas, así como la generación de vida en comunidad.



Con más de 23 años en operación y más de 34 años de experiencia acumulada por el equipo directivo en el sector vivienda en México, Grupo Vinte se consolidó en diciembre de 2024 como el grupo constructor de vivienda más grande del país tras la adquisición de Servicios Corporativos Javer, y fortaleció aún más su posición en noviembre de 2025 con la incorporación de Derex Desarrollo Residencial, desarrolladora líder en sustentabilidad en Sonora y Baja California. Las tres compañías; Vinte, Javer y Derex, conforman hoy un grupo verticalmente integrado con presencia en doce estados de la república y 15,681 viviendas escrituradas durante 2025.

Desde su constitución el 16 de agosto de 2001 en la Ciudad de México, el Grupo se ha dedicado al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables bajo un concepto de comunidades integrales, ofreciendo a sus habitantes una mejor calidad de vida a través de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario. Este compromiso le ha valido diversos reconocimientos nacionales e internacionales a lo largo de su historia.

En Grupo Vinte, hemos desarrollado más de 77 mil viviendas en once estados del país, alcanzando un alto nivel de lealtad entre nuestros clientes. Asimismo, Javer había desarrollado más de 300 mil viviendas en 50 años de historia y Derex más de 24 mil viviendas en sus 22 años de historia.

El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, así como geográfica, para buscar flexibilidad operativa y poder adaptarse dinámicamente al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos relacionados con la industria. El Grupo ofrece vivienda para seis subsegmentos, agrupados en tres segmentos estratégicos principales; Social, Medio y Residencial. Esta clasificación permite una lectura consolidada del desempeño por nivel socioeconómico atendido, manteniendo alta calidad y amenidades sin importar el segmento. Grupo Vinte tiene su sede en la Ciudad de México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes y Tamaulipas.

Con una reserva territorial mayor a cuatro años promedio por plaza, aproximadamente 1,471 hectáreas al 31 de diciembre de 2025, el Grupo estima poder construir en conjunto 100,283 viviendas de Interés Social, Medio y Residencial. Adicionalmente, desde 2017 el Grupo impulsa una estrategia digital con enfoque Proptech, en línea con la filosofía de innovación que ha caracterizado a la empresa desde sus inicios.

GRI 2-1

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



Nuestro Propósito

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

Nuestros Valores



Pasión

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



Pertenencia

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



Innovación

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



Trascendencia

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

Grupo Vinte Hoy



+77,020 viviendas
escrituradas, principalmente en el centro del país.



34 años de experiencia
en el sector suma nuestro equipo de dirección.



Retorno sobre Capital promedio de 19% por 17 años consecutivos, con bajo apalancamiento (Deuda Neta/ EBITDA en UDM Dic'2025 de 2.58x).



17 años consecutivos
repartiendo dividendos.



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



9 premios internacionales
y 10 Premios Nacionales de Vivienda, entre otros.



Ingresos UDM Dic.'2025 por **Ps. 15,724 mm – TACC '08-'25 de 20.6%**.

Ingresos Proforma UDM Dic.'2025 Ps. 16,211 mm



EBITDA Ps. 2,780 mm en UDM Dic'2025 – margen constantemente superior a 16.6% desde 2008

EBITDA Proforma UDM Dic.'2025 Ps. 2,851 mm



Adquisición exitosa de **Derex en 2025.**



Nuestra Visión Sustentable

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

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



Para conocer más sobre nuestra historia, [da clic aquí.](#)



Para conocer más sobre los reconocimientos que hemos recibido, [da clic aquí.](#)

SOBRE JAVER

Servicios Corporativos Javer, S.A. de C.V. y sus subsidiarias ("Javer") forman parte de Grupo Vinte, tras la adquisición de Javer por parte de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. Esta integración fortaleció la presencia y capacidad operativa del grupo en el sector vivienda, al combinar plataformas complementarias con amplia cobertura geográfica y experiencia en distintos segmentos del mercado habitacional.

Javer es una compañía tenedora que, a través de sus subsidiarias, participa en el desarrollo y comercialización de vivienda en México. La compañía ofrece un portafolio integrado por seis subsegmentos de producto, agrupados en tres segmentos estratégicos principales: interés social, media y residencial, lo que le permite atender distintos niveles socioeconómicos manteniendo estándares consistentes de calidad, diseño y amenidades. Su oficina matriz se ubica en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



Fundada en 1973, Javer se ha consolidado como uno de los desarrolladores de vivienda más relevantes del país, destacando por su participación en el mercado de vivienda financiada a través del INFONAVIT.

Como subsidiaria de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., Javer contribuye a la estrategia de crecimiento y generación de valor de Grupo Vinte, aprovechando sinergias operativas, comerciales y financieras derivadas de la integración.

Javer mantiene una participación accionaria del 100% en las subsidiarias que forman parte de su estructura corporativa y operativa.

SOBRE DEREK

Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. es una desarrolladora de vivienda con más de 26 años de trayectoria en el noroeste de México, con presencia en Hermosillo, Tijuana y Nogales. A lo largo de su historia ha desarrollado más de 24,000 viviendas de interés social y medio, construyendo comunidades diseñadas para el bienestar integral de las familias.

La sustentabilidad es el sello distintivo de Derex. Su modelo de negocio ha sido reconocido con el Premio Nacional de Vivienda 2018 y fue objeto de un caso de estudio en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Harvard, posicionándola como referente en desarrollo habitacional responsable en México.



En noviembre de 2025, Grupo Vinte adquirió el 100% de las acciones de Derex, sumando al Grupo una tercera plataforma con un equipo altamente profesional, sólida reputación comercial y reservas territoriales en la región noroeste que sustentan su crecimiento de largo plazo.

Esta incorporación fortalece la presencia del Grupo en una región estratégica y refuerza el compromiso compartido de desarrollar vivienda innovadora y sostenible para las familias mexicanas.

Modelo de Negocios

Características

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

El concepto de Comunidades Integrales se basa en 6 ejes:

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



Ubicación

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



Diseño Integral

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

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





Diseño Sostenible

A nivel urbano, Grupo Vinte se ha enfocado en estudiar los lugares de emplazamiento con parámetros sostenibles para luego proponer diseños urbanos seguros, que apoyen la restauración mental, actividad física y conexión social. Se busca un lugar que promueva comercios locales, cercanía de servicios, ciclovías y un acceso al sistema vial seguro. Esto sin impactar los recursos hídricos y energéticos, donde algunos de sus conjuntos habitacionales tienen plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidades de hasta 61 litros por segundo y sistemas de infiltración de aguas de lluvia que impactan a 517.5 hectáreas en nuestros desarrollos.

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

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



Seguridad

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



Equipamiento y Amenidades

La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, paneles solares, parques y áreas verdes, zonas deportivas, ciclistas, casas club, gimnasios, albercas, parques de perros y otros.

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

Al cierre del 2025, Grupo Vinte ha certificado 8,454 viviendas con la certificación EDGE Advanced, certificación que logra mayores ahorros en uso de energía, mínimo el 40% anual.



Vida en Comunidad

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

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

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

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



+64 MIL FAMILIAS

HABITAN EN UNA
COMUNIDAD VINTE

+324 MIL FAMILIAS

HABITAN EN UNA
COMUNIDAD JAVER

+ 24 MIL FAMILIAS

HABITAN EN UNA
COMUNIDAD DEREK

Estructura Organizacional de Comunidades Vinte



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

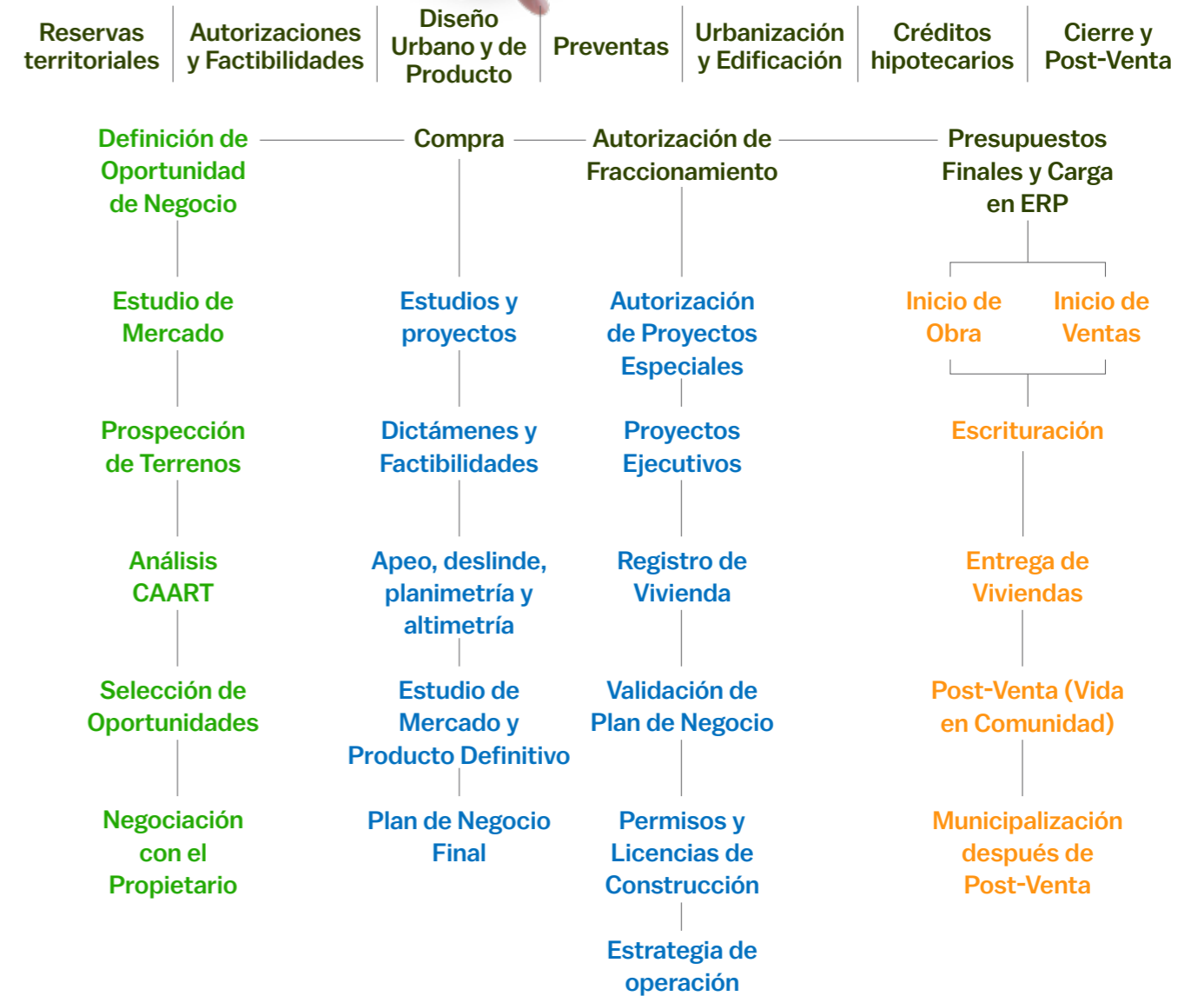


“La implementación de estos servicios en conjunto con la innovación de los productos y tecnologías complementarias, son un factor clave para la **generación de plusvalía en las comunidades del Grupo Vinte**”.



GRI 2-6

Modelo de Desarrollo de Vivienda

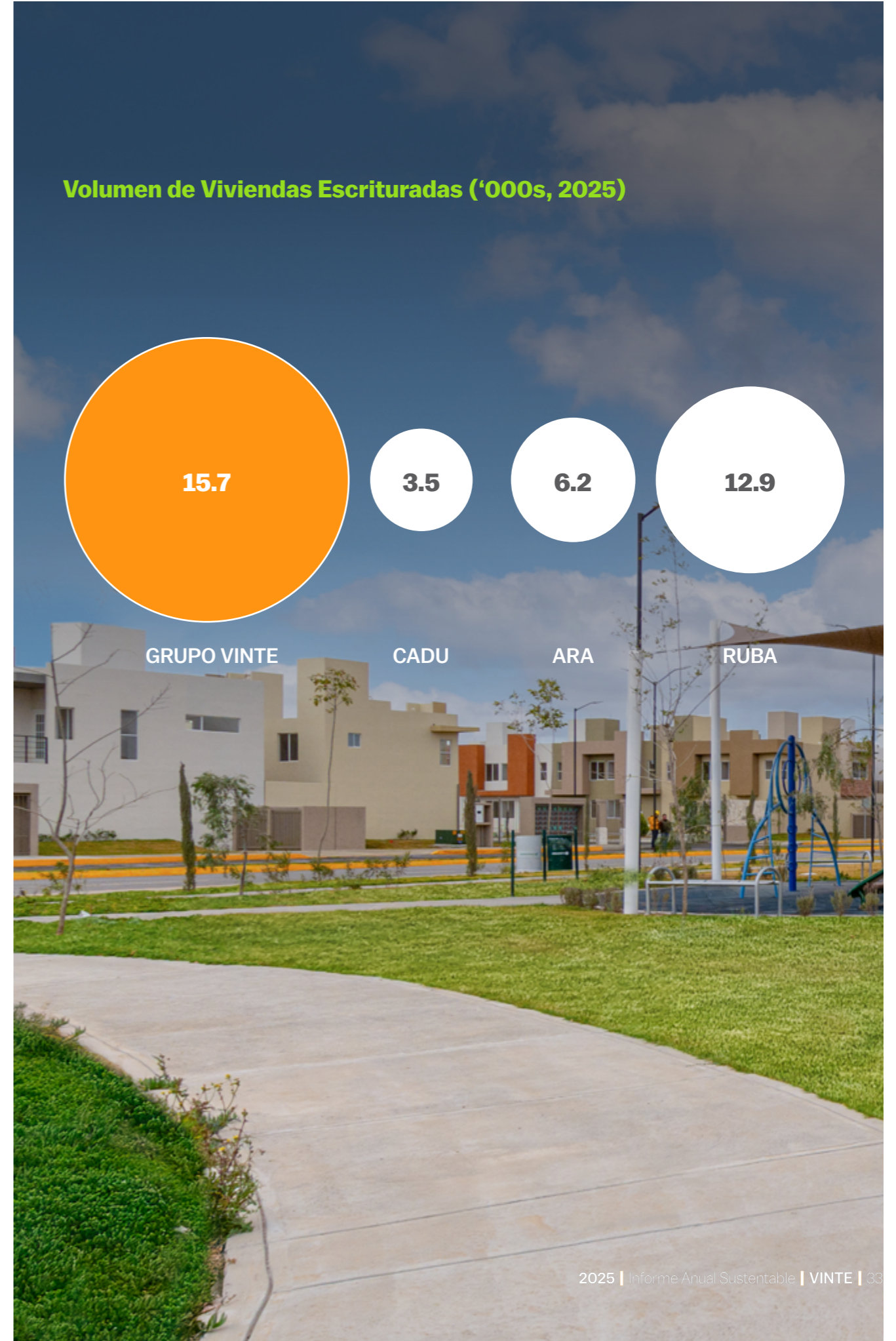
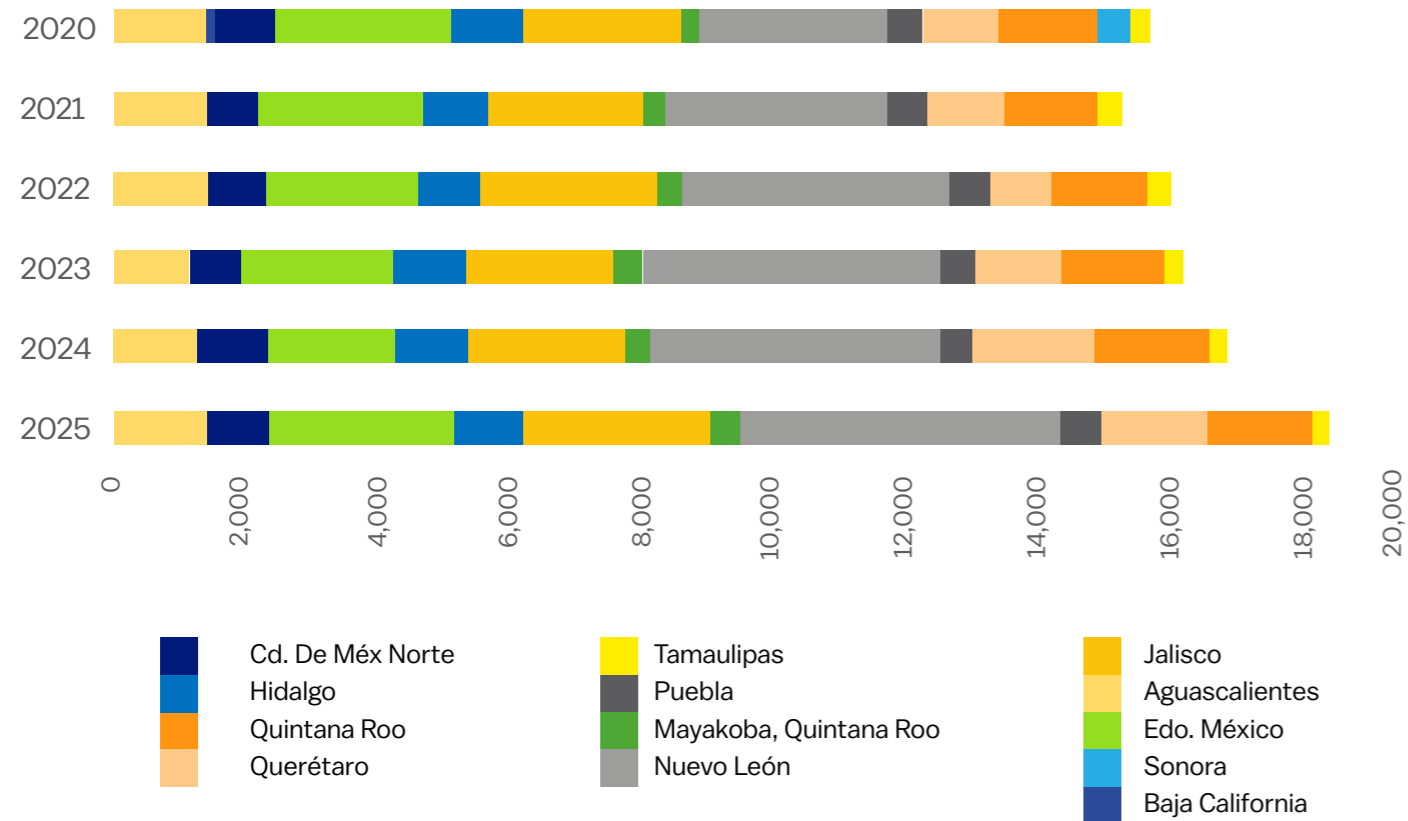


Crecimiento Consistente y Rentable

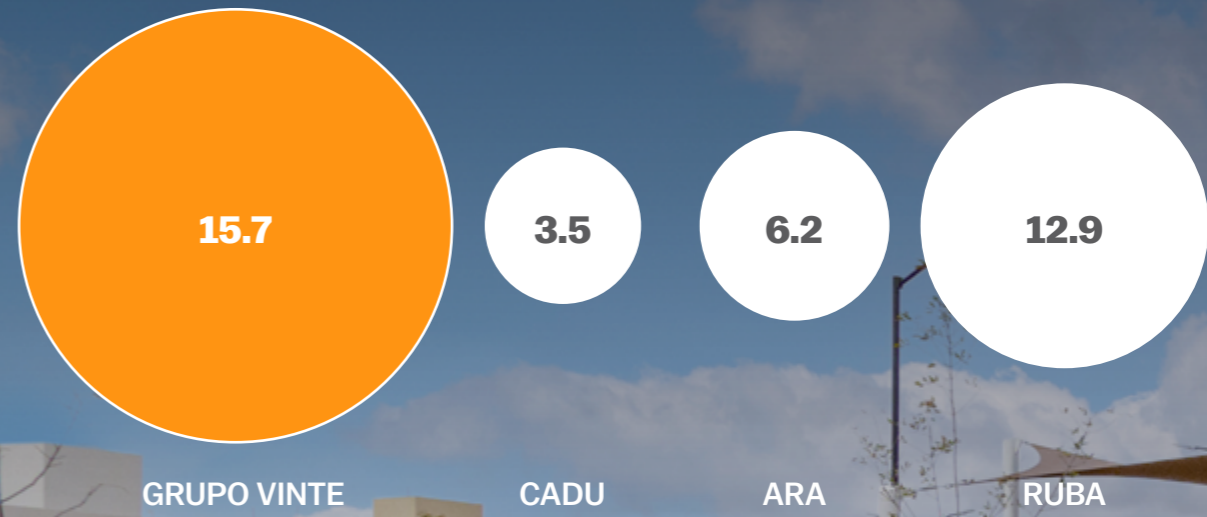
Nuestro modelo de negocio nos ha permitido superar a nuestros competidores tanto en crecimiento como en márgenes.

Viviendas Escrituradas (000's)

Información Proforma Vinte & Javier desde 2025, Derex a partir de 2025



Volumen de Viviendas Escrituradas ('000s, 2025)

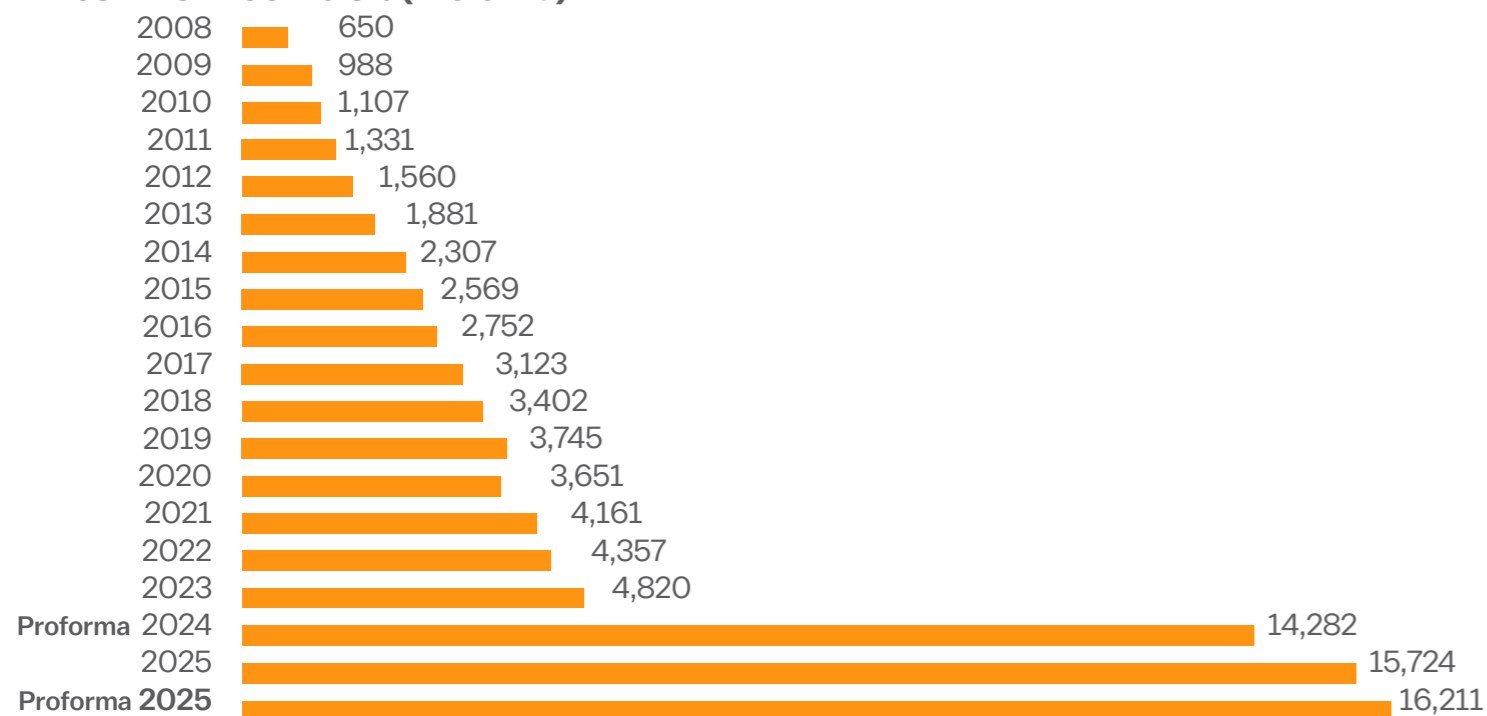


Con los mejores Márgenes Financieros en el Sector:

Ingresos (Ps. mm)

'08 – '25 TACC: 20.6%

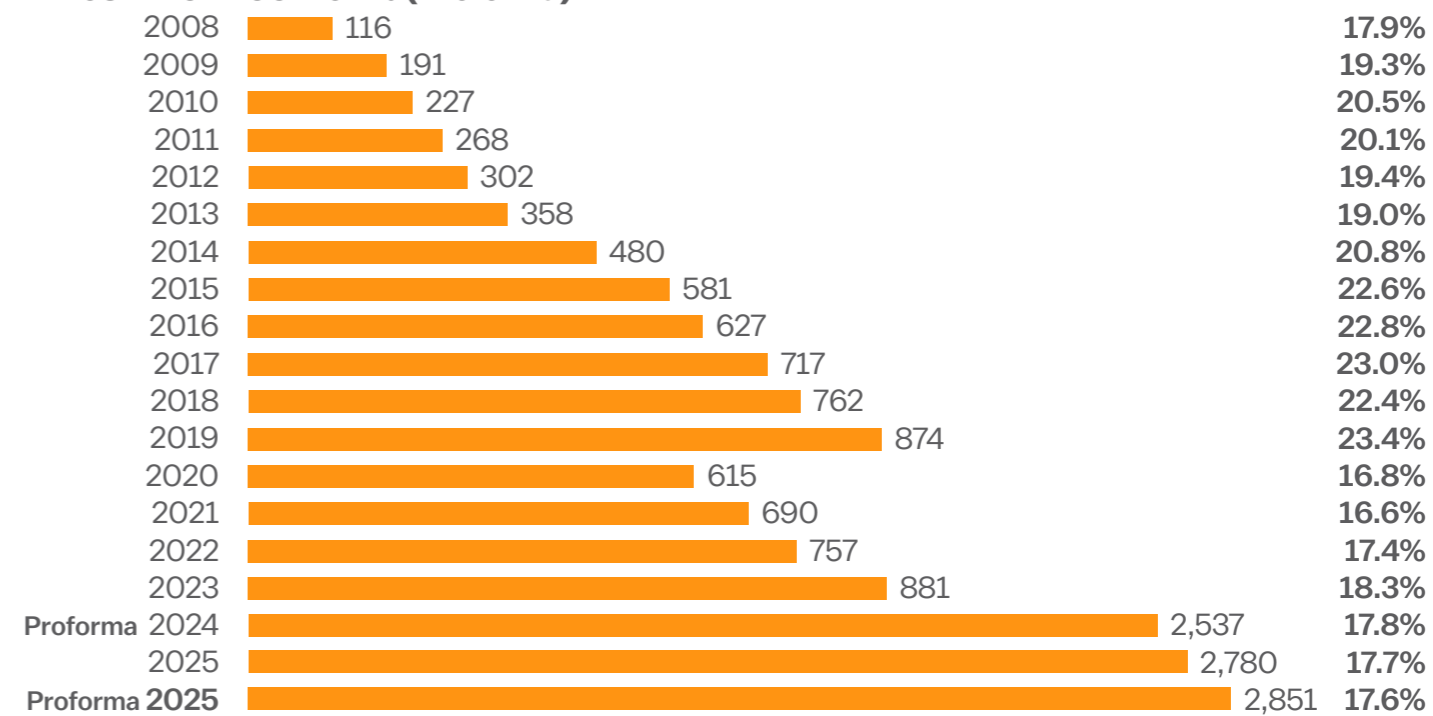
'08 – '25 TACC: 20.8% (Proforma)



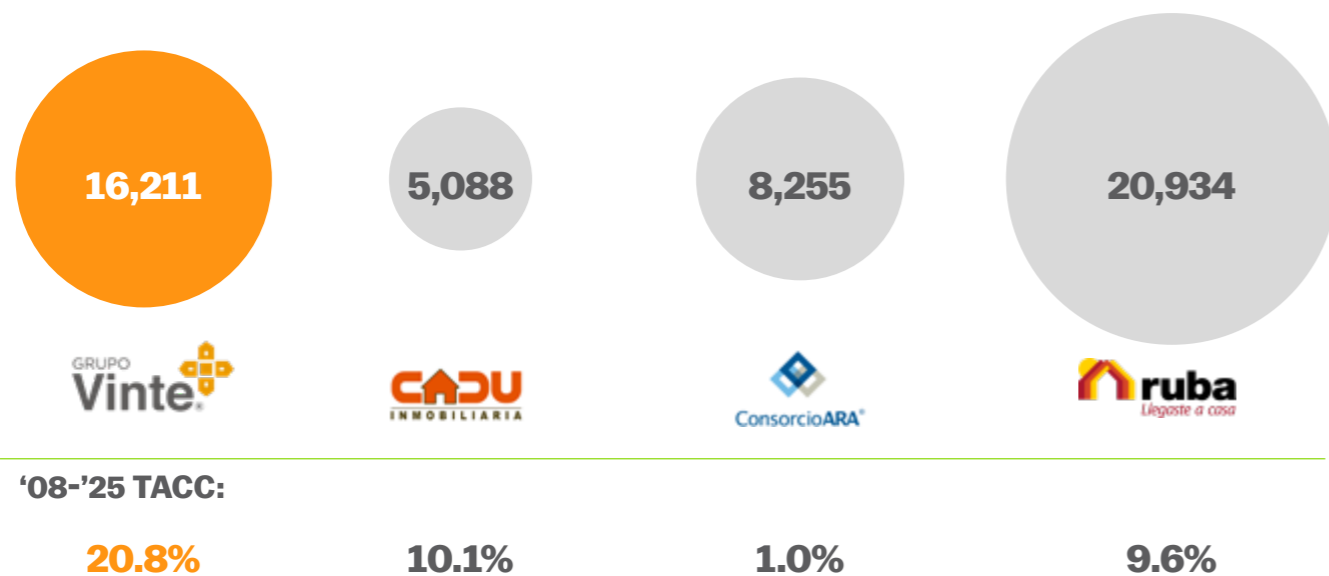
EBITDA & Margen EBITDA (Ps. mm, %)

'08 – '25 TACC: 20.5%

'08 – '25 TACC: 20.7% (Proforma)



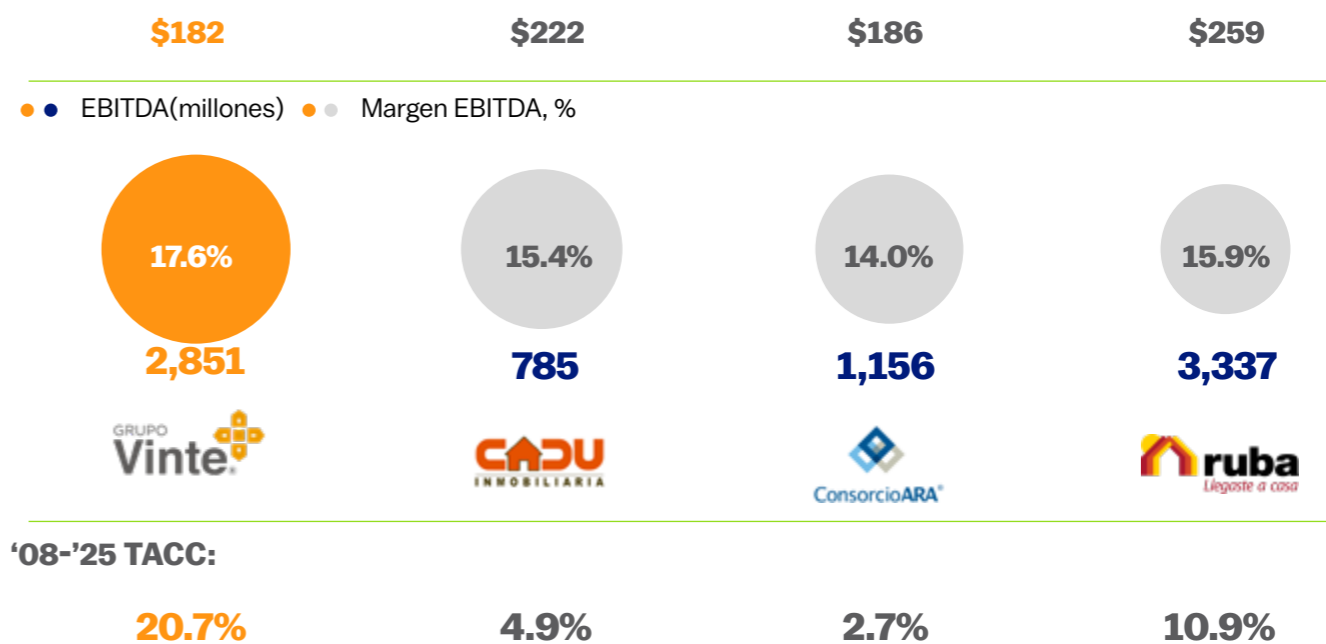
Ingresos (Ps. millones, 2025)



EBITDA & Margen EBITDA

(Ps. millones, %, 2025)

EBITDA / Vivienda escriturada (Ps. '000s). 2025



GRI 304-2

Nuestro Compromiso Verde

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

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





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

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

16 COMUNIDADES DE VINTE
40 COMUNIDADES DE JAVER
3 COMUNIDADES DE DEREX
EN 12 ESTADOS
DE LA REPÚBLICA.



Productos y Servicios

Al cierre del ejercicio 2025, la Compañía tenía una oferta diversificada de productos de vivienda, con el objetivo de satisfacer las necesidades de los distintos segmentos económicos de la población, procurando instalaciones innovadoras y sustentables en todos sus desarrollos, los cuales poseen los siguientes diferenciadores:

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

Adicionalmente, VINTE certifica un porcentaje de su producción de casas bajo otros lineamientos, como Certificación EDGE (26,091 viviendas entre 2019 y 2025 ya termina-

das obtuvieron esta certificación incluyendo 8,454 viviendas en EDGE Advanced) y/o Certificaciones de Infonavit y FOVISSTE (en caso de usar crédito por alguna de estas dos instituciones).

México Necesita Viviendas de Mayor Calidad, Accesibles y Sustentables.

Gestión de Calidad



1. La promoción de la vida en comunidad.



2. La incorporación de tecnología para la vivienda.



3. Edificaciones con diseños urbanos e integrales.

A la fecha, los proyectos en escrituración Vinte son:



En 2025 Vinte invirtió aproximadamente Ps. 10,850 millones en reserva territorial, urbanización, infraestructura y edificación de viviendas. La inversión en infraestructura recreativa, educativa y de salud en nuestras comunidades, es parte integral del diseño de bienestar compartido de Vinte, impactando positivamente en las comunidades que desarrollamos permitiendo a nuestros clientes gozar de una mejor calidad de vida.

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

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

Durante 2025, los proyectos en escrituración Javer son:



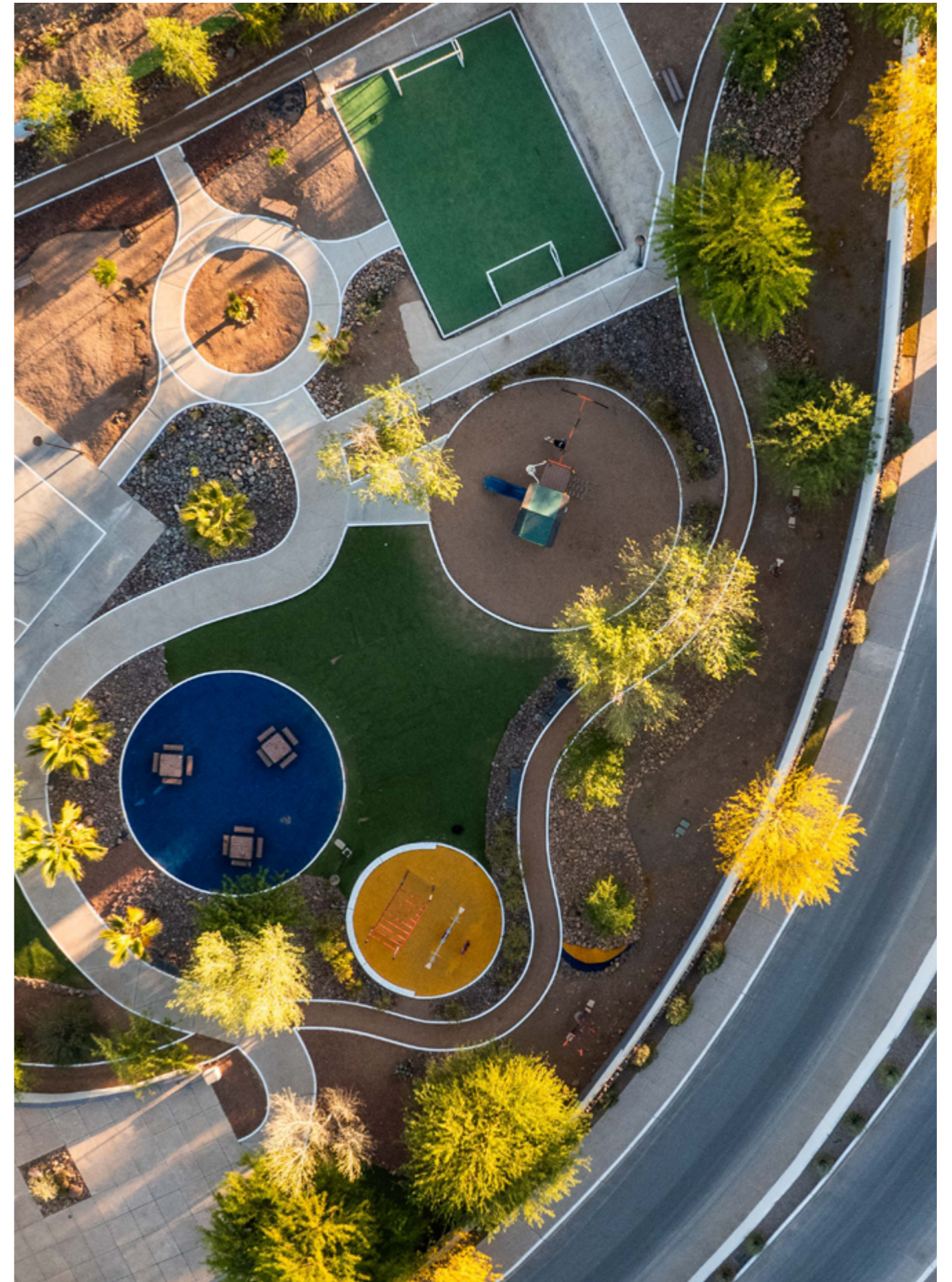
7 estados de la república
22 municipios
40 proyectos activos
11,449 viviendas escrituradas



Durante 2025, los proyectos en escrituración Derex son:



2 estados de la república
3 municipios
4 proyectos activos
24,000 viviendas escrituradas



Proyectos Vintelligence a lo largo de los años

Desde su fundación, la Compañía ha integrado la innovación tecnológica y el desarrollo sustentable como pilares de su estrategia de negocio.

Hasta 2024, contó con un área de Investigación y Desarrollo denominada Vintelligence, responsable de impulsar proyectos, alianzas y colaboraciones tecnológicas orientadas a fortalecer la competitividad y generar valor de largo plazo.

Desde 2023, el equipo de Vintelligence inició la migración hacia un nuevo modelo, alineado con nuestro Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS), con el objetivo de capitalizar el conocimiento adquirido a través de proyectos e iniciativas propias y administrar de manera integral los nuevos proyectos de la compañía en materia ambiental y social. Como parte de este proceso, se creó la Dirección de Sustentabilidad, responsable de las certificaciones EDGE, la implementación del SGAS y la adopción de las mejores prácticas ambientales y sociales, tanto nacionales como internacionales, entre otras funciones.

Eficiencias por vivienda	Total	EDGE	EDGE Advanced
Eficiencia – Energía	36.50%	30.80%	47.80%
Eficiencia – Agua	41.10%	38.10%	47.30%
Eficiencia – Materiales	62.00%	63.30%	60.70%
Ahorro Em. CO anuales/unidad (ton)	1.31	1.01	1.95
Ahorro en agua m /año/vivienda	65.73	54.94	42.29
Ahorro en energía MWh/año/Vivienda	2.03	1.61	1.39

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

2010	Generación de energía solar para áreas comunes	Sistema con una generación anual promedio de 40 MW, permitiendo el ahorro de 20 toneladas de CO ₂ y Ps.70,000 al año.
2010	Vivienda cero energía	Con el apoyo del gobierno de Canadá y la CONAVI se lograron eficiencias en el aislamiento térmico de muros y losas de las viviendas, protección solar en ventanas, obteniendo un ahorro del 77% en energía eléctrica.
2013	Proyecto ECOCASA (Nama Vivienda)	Otorga créditos para la construcción de viviendas eficientes energéticamente, reduciendo al menos un 20% de las emisiones de CO ₂ , Vinte participó en Pachuca, Hidalgo con 80 viviendas.
2015	EDGE Granada-Cadiar	El primer programa EDGE a nivel nacional en la privada Cadiar de Real Granada, Tecámac, Estado de México.
2017	Viviendas accesibles para personas con discapacidad	Viviendas construidas a la medida de clientes con necesidades especiales que incluyen adaptaciones en habitaciones, rampas, sensores, entre otros.
2018	Casa Híbrida, cero gas	Casas que sustituyen el uso del gas por alternativas energéticas más amigables con el medio ambiente, reduciendo en 57% el consumo energético, 37% el consumo de agua generando hasta 63% de eficiencias en los materiales.
2019	Vivienda con paneles solares	Empezamos con escrituraciones en nuestro desarrollo Montalto en Nuevo León, donde todas las viviendas cuentan con un panel solar.
2020-2025	Líderes en certificaciones EDGE	26,091 viviendas certificadas EDGE, haciendo a Vinte la principal desarrolladora de vivienda a nivel global por número de viviendas EDGE Certificadas.

Mobiliario urbano sustentable Javer

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

- **Cobertura:** Presencia en 7 estados a nivel nacional.
- **Infraestructura:** Instalación acumulada de 3,398 piezas de mobiliario sustentable.
- **Reciclaje:** Valorización de +1.26 millones de envases reciclados.
- **Material reciclado:** Incorporación de +253 toneladas de material reciclado.
- **Impacto ambiental:** Conservación estimada de +2,500 árboles.
- **Inversión:** Acumulada de \$47.0 millones de pesos.

Indicadores	2019-2023	2024	2025	TOTAL
# Estados con presencia	7	7	7	7
# Piezas instaladas	2,144	732	522	3,398
# Envases reciclados	884,419	249,330	133,678	1,267,426
Material reciclado (kg)	176,884	49,866	26,736	253,485
Árboles salvados (equivalente)	1,768	498	267	2,533
Inversión (MXN)	\$29,866,160	\$8,745,853	\$8,405,529	\$47,017,542



EMOBEL

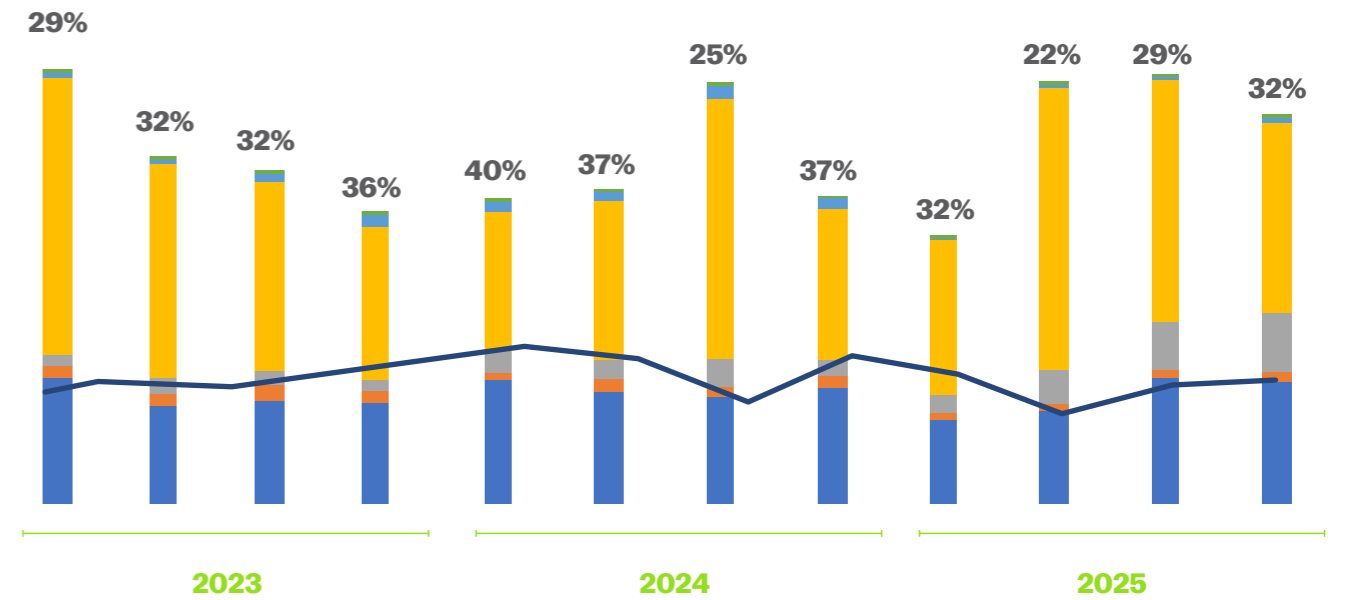
Emobel se enfoca en cubrir las necesidades de las familias que buscan impulsar el sentimiento de propiedad en sus viviendas, a través de soluciones y equipamiento profesional que mejora la calidad de vida de las personas, todo con la filosofía de “mejor producto al mejor precio”. Además, al vender esto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

Emobel ha abierto 7 puntos de venta, llamados Centros de Canje en 4 estados de la República Mexicana, teniendo 2 en Estado de México, 2 en Hidalgo, 1 en Puebla, 1 en Cancún y 1 en Playa del Carmen. A través de estos puntos de venta, EMOBEL puede ofrecer productos para amueblar el hogar, acondicionarlo, facilitar la vida cotidiana y cuidar el medio ambiente.

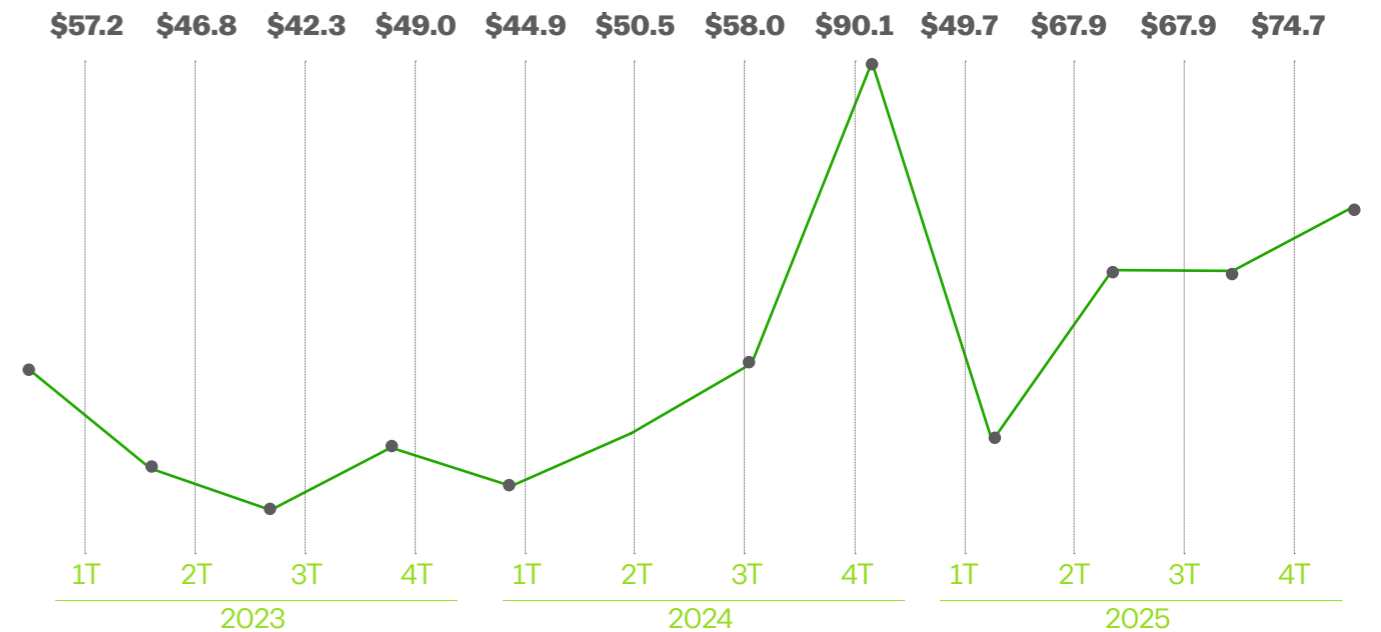


Volumen de Ventas Trimestrales EMOBEL (Unidades)

- Ecotecnologías
- Electrodomésticos
- Hogar
- Carpinterías
- Decoración
- Seguridad
- % de Ecotecnologías



Ventas Trimestrales EMOBEL (MXN millones)



Servicio Post-Venta

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



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

GRI 2-6

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



Presencia Grupo Vinte



Aproximadamente el **50% de las ventas de Vinte y 71% de las ventas Javer** se originan en medios digitales y por recomendaciones de parte de clientes.

Grupo Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas y Sonora. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 61.5% del Producto Interno Bruto del país, el 53.9% de la población, así como el 56.6% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información del INEGI y SHF.

En 2025, se colocaron el 62.8% de los créditos de vivienda nueva en dicha región según información de la SEDATU. Durante el 2025, los ingresos proforma por escrituración de viviendas de Vinte y Javer muestran una diversificación geográfica en 12 diferentes es-

tados. La reserva territorial posee un enfoque de alta diversificación en las diversas plazas con presencia actual, con una participación del 70.8% en los estados de: Estado de México, Quintana Roo, Nuevo León, Jalisco y Querétaro.

Crecimiento Geográfico Selectivo # de lotes reserva territorial



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

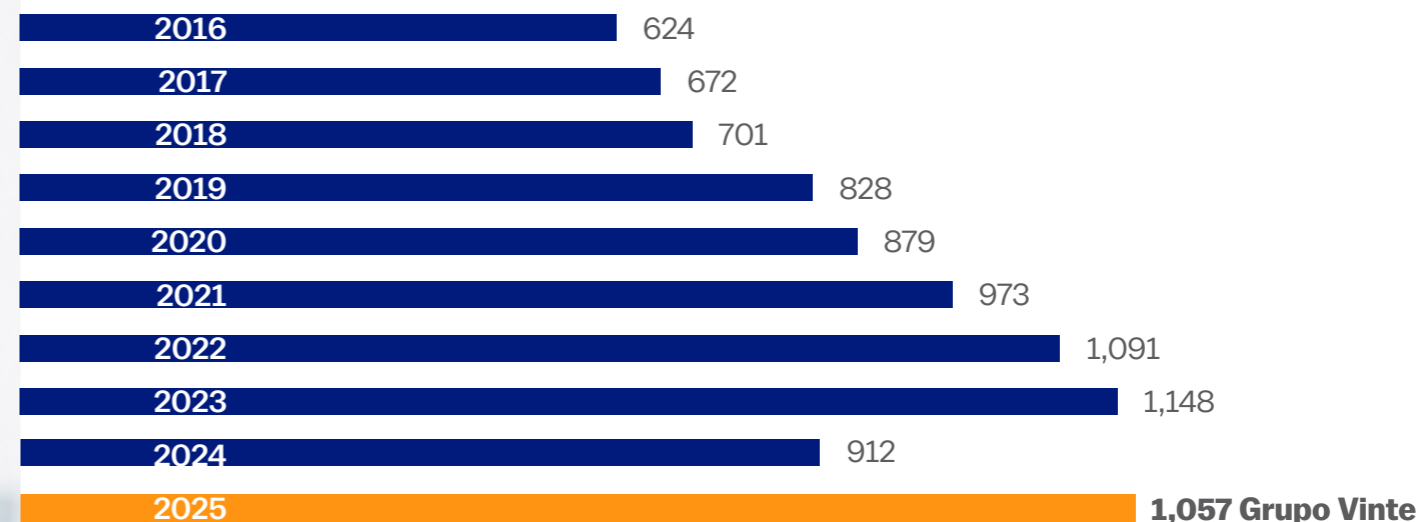
PIB ²	61.5%	Estado de México	Querétaro
Población ²	53.9%	18,408	10,336
Demanda de Adquisición de Vivienda ⁴	56.5%		Puebla
Créditos de vivienda nueva ⁴	62.8%		3,787

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



Información financiera

Precio Promedio (en miles de pesos)

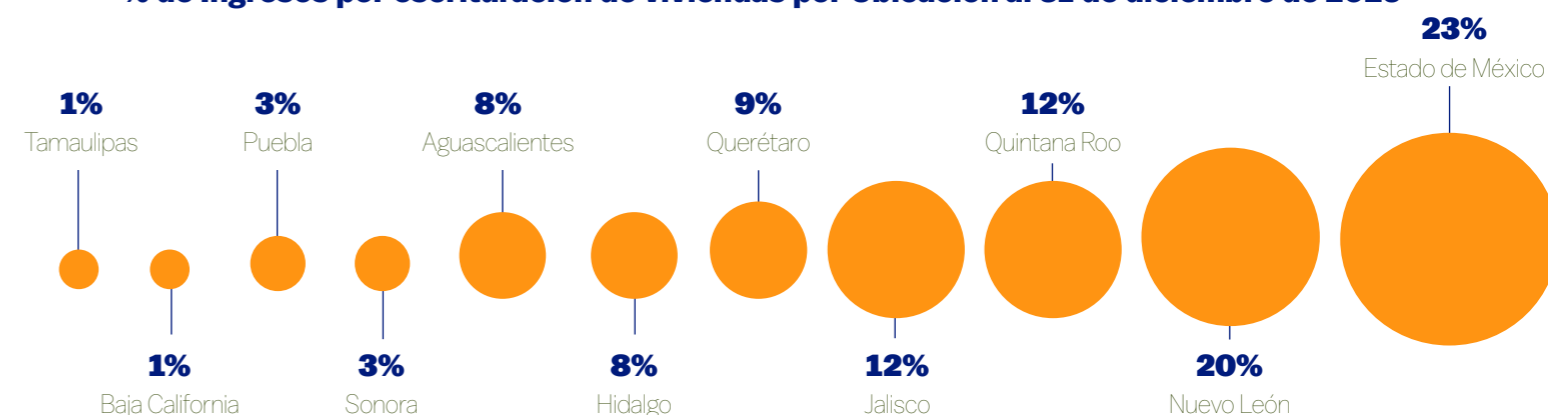


GRUPO Vinte
1,398

JAVER
956

DEREX
926

% de Ingresos por escrituración de viviendas por Ubicación al 31 de diciembre de 2025



Resultados (Ps. Mills.)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Proforma	2025	2025 Proforma
Ventas	3,745	3,651	4,161	4,357	4,820	14,282	15,724	16,211
Utilidad Bruta ¹	1,244	1,088	1,210	1,315	1,501	4,596	5,100	5,252
Utilidad de Operación	831	567	643	708	828	2,271	2,584	2,654
Resultado Integral de Financiamiento ²	116	127	146	145	241	604	632	663
UAFIDA	874	615	690	757	881	2,537	2,780	2,851
Utilidad Neta	533	343	379	412	438	1,161	1,435	1,460

1. Sin intereses capitalizados. 2. Con intereses capitalizados

Flujo de Efectivo (Ps. Mills)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resultado antes de impuestos	726	440	497	562	587	539	1,947
Flujos por actividades de operación	-600	169	239	463	71	-290	238
Flujos por actividades de inversión	-107	-35	-49	-121	-90	-3,062	42
Flujos por actividades de financiamiento	630	907	-640	-475	815	3,711	-173
Saldo inicial de efectivo	330	252	1,293	844	711	1,507	1,865
Efectivo generado en el periodo	-77	1,041	-449	-133	796	358	106
Saldo final de efectivo	252	1,293	844	711	1,507	1,865	1,972

Situación Financiera (Ps. Mills.)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	252	1,293	844	711	1,507	1,866	1,972
Activo total	7,931	9,241	9,512	9,881	11,718	23,028	26,749
Deuda total	2,345	2,893	2,812	2,854	4,059	8,559	9,447
Pasivo total	4,353	4,923	5,143	5,284	6,868	16,147	18,671
Capital contable	3,577	4,319	4,369	4,596	4,849	6,881	8,078

Crecimiento y Rentabilidad (%)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Proforma	2025
Crecimiento de ingresos	10	-2	14	5	11	4	10
Crecimiento UAFIDA	15	-30	12	10	16	7	10
Margen bruto	33	30	29	30	31	31	32
Margen operativo	22	16	15	15	17	14	16
Margen UAFIDA	23	17	17	17	18	18	18
Margen neto	14	9	9	10	9	8	9

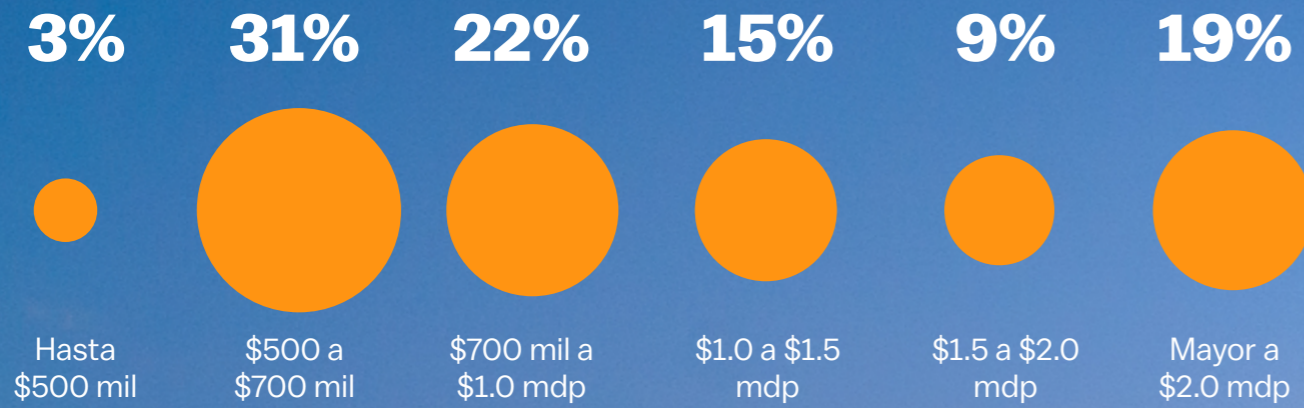
Razones Financieras (veces)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Activo circulante/Pasivo circulante	2.9	3.8	3.3	3.3	3.7	2.1	2.6
Activo circulante/Pasivo total	0.8	1.0	1.0	1.0	0.9	0.8	0.8
Pasivo total/Capital contable	1.2	1.1	1.2	1.1	1.4	2.3	2.3
Deuda bruta/EBITDA	2.7	4.7	4.0	3.8	4.3	3.4	3.3
Deuda neta/EBITDA	2.4	2.6	2.8	2.9	3.4	2.6	2.6
Deuda neta/Capital contable	0.6	0.4	0.4	0.5	0.5	1.0	0.9
Cobertura de intereses	6.2	5.0	4.7	5.2	2.5	4.2	4.3
ROE (%)	16.5%	8.6%	8.6%	9.2%	9.4%	20.2%	19.9%
ROIC (%)	17.1%	10.6%	11.3%	11.5%	12.5%	24.2%	19.7%

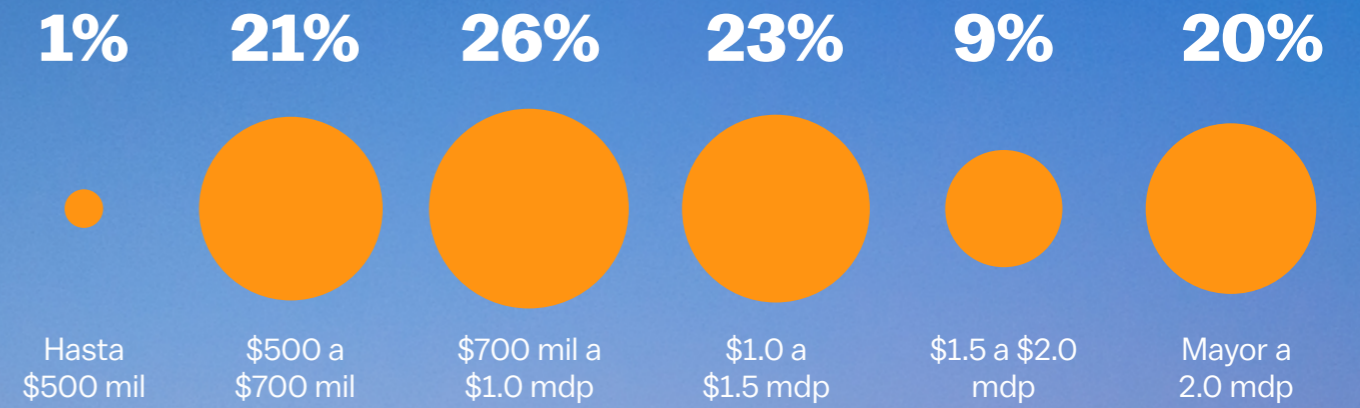
Utilidad Neta (Ps. Mills.)



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



Ingresos por Venta de Vivienda 2025
(Por rango de precio)



Por Tipo de Financiamiento



Sostenibilidad

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



Grupos de Interés Grupo Vinte

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



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

Doble Materialidad

En 2026, llevamos a cabo la actualización de nuestro análisis de materialidad acompañados de un tercero. En este ejercicio integramos el enfoque de doble materialidad, que nos permite definir cuáles son los temas más importantes para Grupo Vinte y sus grupos de interés desde el enfoque tanto sostenible como financiero.

Con esto, optimizamos los recursos en estrategias que generen el mayor impacto y beneficio para todos los grupos de interés, a la par que reconocemos y actuamos para minimizar los riesgos potenciales en la operación.

La identificación de estos temas también nos permite establecer métricas y objetivos totalmente orientados a medir y monitorear nuestro progreso sobre la gestión de los temas más relevantes como parte de la estrategia para garantizar la resiliencia de Grupo Vinte hacia adelante.

Metodología

Para hacer el análisis de doble materialidad, encuestamos a una muestra representativa de cada grupo de interés para escuchar sus opiniones y percepciones sobre una lista de temas preseleccionados por su materialidad potencial. Estos fueron elegidos e incluidos en el ejercicio con base en el sector en el que participamos, el mercado en el que competimos, así como marcos y estándares internacionales como GRI, ISSB (considerando SASB y TCFD como parte de las NIIFs S1 y S2) y GRESB, entre otros.

El alcance de este análisis incluyó al 100% de las operaciones y empresas que hoy conforman a Grupo Vinte (esto considera las adquisiciones de Javer en 2024 y Derex en 2025). Como resultado de este análisis y un proceso diligente de interpretar 782 encuestas, identificamos 13 temas materiales que presentamos a continuación en nuestra nueva matriz de materialidad:

Temas materiales

- 1 Anticorrupción
- 11 Ética de negocios
- 3 Cadena de valor sostenible
- 5 Derechos Humanos
- 7 Diseño de vivienda sostenible
- 16 Gobierno corporativo
- 2 Asequibilidad de la vivienda
- 14 Gestión de riesgos
- 6 Desarrollo y capacitación de los colaboradores
- 13 Gestión del entorno legal y regulatorio
- 30 Satisfacción de los clientes
- 22 Prácticas laborales
- 27 Resiliencia, seguridad y calidad de la vivienda

Temas urgentes

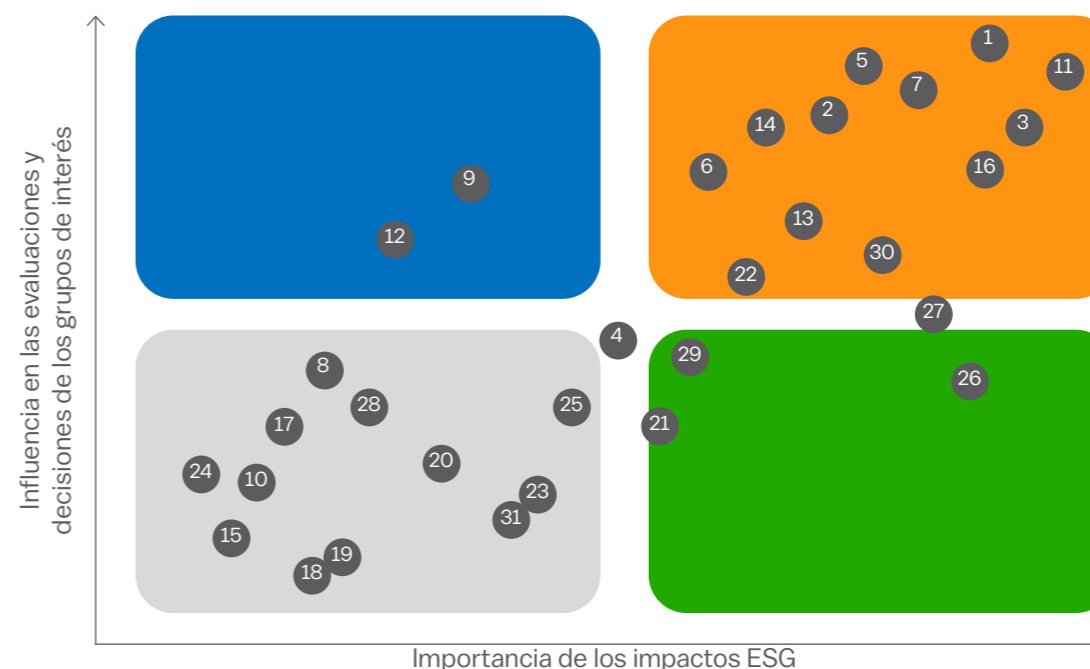
- 29 Salud y seguridad de los colaboradores
- 26 Resiliencia del modelo de negocio
- 21 Materiales sostenibles

Temas generales

- 9 Eficiencia energética
- 12 Gestión del agua y efluentes

Temas emergentes

- 4 Ciberseguridad
- 25 Relación con la comunidad
- 8 Diversidad, equidad e inclusión en la fuerza laboral
- 28 Salud y seguridad de las comunidades
- 20 Manejo de incidentes críticos
- 23 Prácticas de venta
- 31 Satisfacción de los colaboradores
- 17 Impactos de biodiversidad
- 24 Privacidad de cliente y manejo seguro de datos
- 10 Emisiones de GEI
- 19 Impactos físicos del cambio climático
- 15 Gestión y circularidad de residuos
- 18 Impactos de transición del cambio climático



Los **temas materiales** (cuadrante superior derecho) nos muestran los factores importantes para el negocio y la estrategia de Grupo Vinte, y que resultan relevantes para todos los grupos de interés.

Los **temas urgentes** (cuadrante inferior derecho) muestra factores muy relevantes para el negocio pero para los grupos de interés no resultan tan relevantes.

Los **temas generales** (cuadrante superior izquierdo) no se consideran tan importantes para el negocio y la estrategia de Grupo Vinte, pero sí lo son para los grupos de interés. Deben ser monitoreados, aunque con una menor prioridad.

Los **temas emergentes** (cuadrante inferior izquierdo) muestra factores que apenas comienzan a mostrar importancia y que migrarán de cuadrante, dependiendo de la evolución del tema.

Evolución de la materialidad

En comparación con nuestra materialidad anterior, realizada en 2020, las principales diferencias que surgieron fueron las siguientes:

1. Algunos temas que en 2020 eran secundarios, se volvieron materiales. Por ejemplo: Cadena de valor sostenible era un Tema Emergente, que ahora es Tema Material.
2. Algunos temas no habían entrado a los cuestionarios de 2020, pero entraron y se convirtieron en temas materiales en 2026. Por ejemplo: Asequibilidad de la Vivienda.
3. En 2020, no hubo Temas Urgentes. En 2025, aparecieron tres, para los que estaremos realizando esfuerzos de sensibilización con distintos grupos de interés para homologar y mejorar el entendimiento general de su relevancia en nuestra operación.



Derivado de nuestro análisis, en la mayoría de los casos, percibimos que los temas materiales podrían tener un impacto sobre nuestra operación en magnitudes semejantes en el enfoque sostenible y financiero. Por lo mismo, todos los temas serán gestionados desde ambas perspectivas yendo hacia adelante.

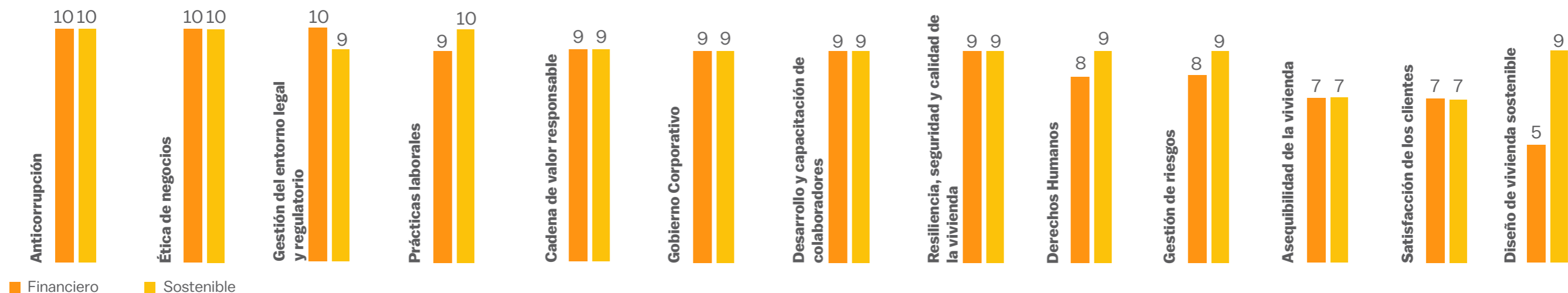
identificar cómo podrían ser estos impactos: sobre nuestra liquidez, el costo general de la operación o nuestro acceso a financiamiento, entre otros.



Para saber más sobre esto, favor de visitar la sección de , **“Riesgos”**.

Desde el enfoque financiero, durante 2025 e inicios de 2026 comenzamos a trabajar en

Potencial materialidad financiera



Prioridades de temas materiales por grupos de interés

Anticorrupción y Ética de negocios aparecieron como los dos temas materiales más importantes para todos los grupos de interés. Identificar los temas que son más relevantes con cada grupo nos permite comprender dónde debemos implementar mayores controles, políticas, acciones y KPIs, así como esfuerzos de comunicación focalizados para demostrar nuestro compromiso con la gestión de sus diversos intereses y necesidades.

GRUPO DE INTERÉS	TEMAS MÁS IMPORTANTES
Analistas e inversionistas	Anticorrupción, ética de negocios, salud y seguridad de los colaboradores
Clientes	Anticorrupción, diseño de vivienda sostenible, asequibilidad de la vivienda
Colaboradores	Anticorrupción, derechos humanos, ética de negocio
Calificadoras	Anticorrupción, cadena de valor sostenible, gobierno corporativo
Clientes potenciales	Anticorrupción, ciberseguridad, derechos humanos, gestión del agua y efluentes
Comunidad	Derechos humanos, anticorrupción, DEI* en la fuerza laboral
Consejo	Cadena de valor sostenible, resiliencia del modelo de negocio
Liderazgo	Ética de negocios, anticorrupción, cadena de valor sostenible, gobierno corporativo
Proveedores	Anticorrupción, ética de negocios, derechos humanos
Contratistas	Anticorrupción, derechos humanos, desarrollo y capacitación de colaboradores
Instituciones financieras	Anticorrupción, gestión de riesgos, gestión del entorno legal y regulatorio

* Diversidad, equidad e inclusión



Modelo de Sostenibilidad

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

Ejes de la Sostenibilidad

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

Salud

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

Educación

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

Seguridad

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

Plusvalía

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

Cartera hipotecaria sana

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



Comités de Sostenibilidad

Comité de Sostenibilidad Vinte 2025



Gobernanza
Gonzalo Pizzuto
Dirección de Finanzas y Relación con Inversionistas Grupo Vinte.

Verónica Lozano
Dirección de Planeación y Sostenibilidad Javer

Ernesto Cruz
Auditoría interna

Paulette Zúñiga
Dirección de Finanzas



Ambiental
Tobías Contreras
Dirección de Sustentabilidad

Bernardo Vazquez
Sostenibilidad

Beatriz Herrera
Sostenibilidad

Beatriz Torres
Insumos para la Operación

Alma García
Sostenibilidad




Social
Myriam Rodríguez
Capital Humano

Marlén Vázquez
Postventa

Luis Enrique Zetina
SySO

Elvira Labra
Desarrollo Organizacional

Claudia Hernández
Control Interno



Miembros Directivos Involucrados
Rene Jaime Mungarro
Director General

Carlos Cadena
Presidente de Fundación Vinte y Director de Relaciones Institucionales

Domingo Valdés
Director de Finanzas

Fernando Magaña
Director de Gestión de Reserva Territorial

Melito Hernández
Director de Producción

Mauricio Lomelí
Director de Operación

Comité de Sostenibilidad Javer 2025



Gobernanza
Jorge de Gante
Control Interno

Mayte Rentería
Relación con Inversionistas

Verónica Lozano
Dirección de Planeación y Sostenibilidad

Mayra Huerta
Auditoría Interna

Yolanda Burgos
Cumplimiento Normativo

Héctor Saldaña
Tecnologías de la Información

Jaime Ancer
Jurídico



Ambiental
Thelma Villegas
Sostenibilidad

Fernando Lozano
Sostenibilidad

Aleida Fonseca
Diseño Corporativo

Leonor Yañez
Compras Corporativas

Tobías Contreras
Sostenibilidad Vinte



Social
Miriam Pérez
Recursos Humanos

Ariana Venegas
Recursos Humanos



Miembros Directivos Involucrados
René Martínez
Director General

Verónica Lozano
Dirección de Planeación y Sostenibilidad de Javer



Comités de Sostenibilidad

Grupo Vinte mantiene una estructura de gobernanza en materia de sostenibilidad conformada por dos Comités: uno correspondiente a Vinte y otro a Javer. Llevamos a cabo una participación bidireccional en las sesiones de ambos, donde los directores de sostenibilidad de las respectivas empresas también participan en el comité correspondiente a su contraparte.

Comité de sostenibilidad Vinte

Anticorrupción y Ética de negocios aparecieron como los dos temas materiales más importantes para todos los grupos de interés. Identificar los temas que son más relevantes con cada grupo nos permite comprender dónde debemos implementar mayores controles, políticas, acciones y KPIs, así como esfuerzos de comunicación focalizados para demostrar nuestro compromiso con la gestión de sus diversos intereses y necesidades.

Objetivos

Implementar las bases, planes, acciones y evaluación de resultados, con fines ambientales, sociales y económicos, para establecer una Cultura de Sostenibilidad Vinte.

Instaurar un Sistema de Gestión Ambiental y Social, enfocado en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU y las Normas de Desempeño definidas por el IFC.

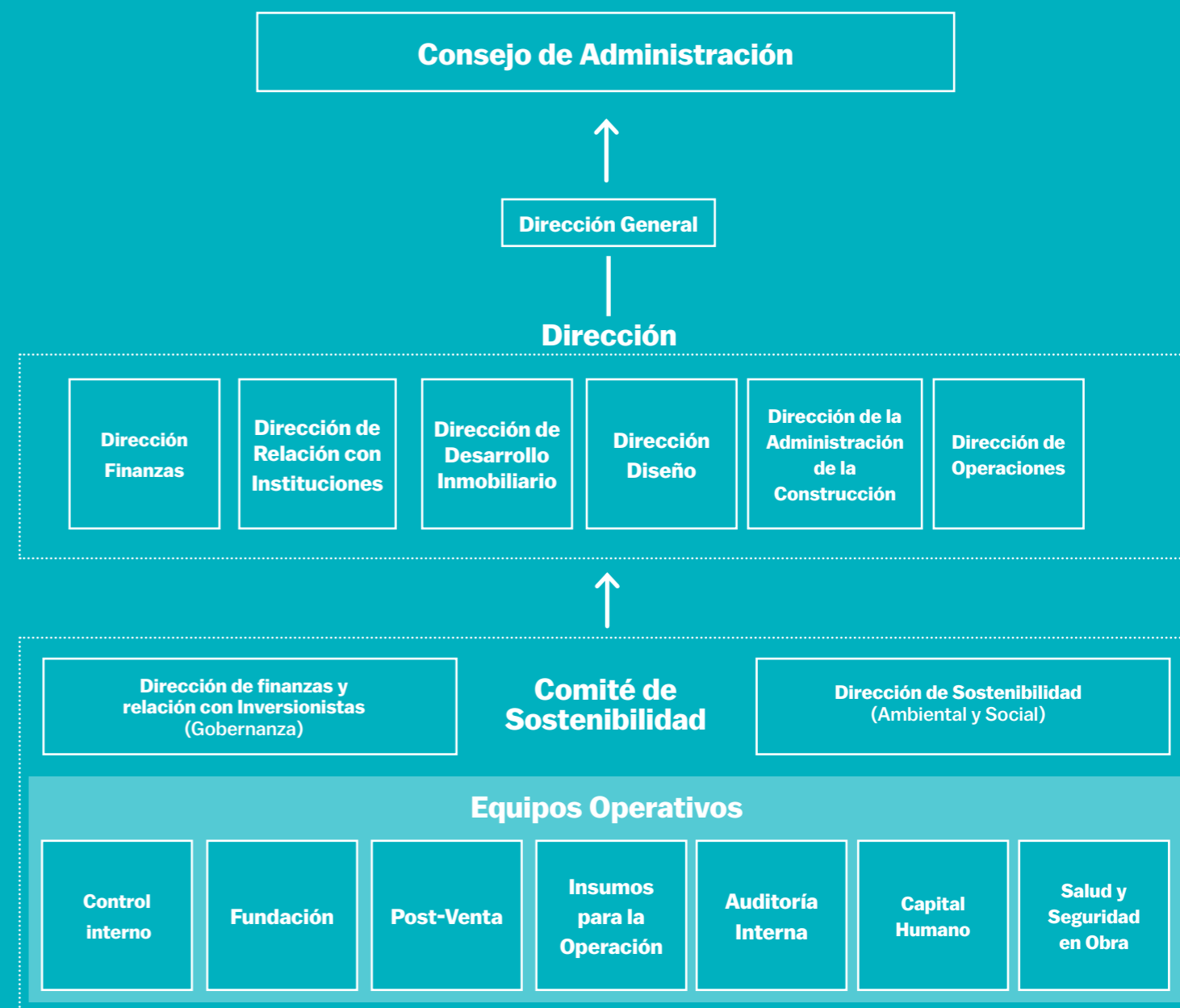
Estructura

El comité de sostenibilidad está encabezado por la Dirección de Sostenibilidad y la Dirección de Relación con Inversionistas, perteneciente a la dirección de Finanzas, siendo la responsable de organizar y difundir la información requerida por las entidades financieras y otros grupos de interés.

La Dirección de Sostenibilidad se encarga de marcar los lineamientos ASG (Normas de Desempeño del IFC y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU) en los cuales los equipos operativos basan sus procesos y actividades. Asimismo, es responsable de reportar a la Alta Dirección y al Consejo de Vinte.

Sesiona dos veces al año para establecer los planes de trabajo e indicadores de cada área involucrada y que forman parte integral del reporte anual sustentable.

Estructura organizacional para la gestión de la sostenibilidad



Descripción de puestos y funciones de los miembros del comité

Director de Financiamiento y Relación con Inversionistas

Gonzalo Pizzuto Aznar

Objetivo: Coordinar y asegurar el diseño, cierre y mantenimiento de los productos de inversión requeridos por VINTE, para satisfacer sus necesidades de financiamiento corporativo a través de fondeo de capital.

Coordinadora Finanzas

Norma Paulette Zúñiga Cervantes

Objetivo: Brindar apoyo en la elaboración de modelos financieros y presentaciones ejecutivas; dar seguimiento a metas y cumplimiento ASG, así como dar apoyo con requerimientos para el financiamiento bursátil y con inversionistas institucionales.

Director de sostenibilidad

Tobías Alejandro Contreras Sánchez

Objetivo: Generar la estrategia ASG con el fin de cumplir con la visión organizacional de Vinte y Javer, participando en las sesiones de ambos comités para dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos anuales de financiamientos sustentables, certificación EDGE, ESR, disminución de huella de agua y carbono.

Directora de Sostenibilidad Javer

Verónica Lozano

Objetivo: Participar como miembro colaborativo, compartiendo experiencias, indicadores y mejores prácticas que contribuyan a fortalecer la toma de decisiones, la homologación de criterios y el aprovechamiento de sinergias a nivel Grupo, con la finalidad de alinear objetivos en la definición de las estrategias de cada Compañía

Gerente de sostenibilidad

Beatriz Herrera Medina

Objetivo: Gestionar el cumplimiento de los planes de trabajo con el fin de cumplir con la visión sustentable de la organización y coordinar con la Dirección de finanzas y relación con instituciones financieras la información necesaria para el reporte anual sustentable.

Gerente Auditor Interno

Ernesto Cruz Arteaga

Objetivo: Establecer y ejecutar los programas de auditoría interna dentro de la organización para la emisión de informes, identificando riesgos y proponiendo planes de acciones que ayuden a mitigarlos; elaborar y ejecutar el Plan Anual de auditoría interna, informando las diversas observaciones, hallazgos, y en su caso planes de acción derivados. Comparecer ante en el comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Vinte, de manera trimestral a fin de informar acerca de la ejecución del plan de auditoría, estatus del sistema de ética y cumplimiento VINTE, y seguimiento a los diversos temas propuestos por el comité.

Coordinadora de Control Interno

Claudia Isabel Hernández Villa

Objetivo: Documentar y actualizar las políticas institucionales, manuales de operación, guías y formatos operativos, con el fin de contribuir a la institucionalización de Vinte. Proporcionar atención y soporte a los requerimientos, para

las certificaciones a las que aspira Vinte, (ESR, Top Companies, ISO 9001:2015 Gestión de la calidad; GPTW, GCTI, etc.), de auditoría y otras dependencias externas que validan el cumplimiento de (Deloitte, IFC, BMV, etc.), así mismo proporcionar atención y soporte al Comité de Ética y Comité de Equidad de Género en función de secretario del Comité, y colaborar en el Comité de Sostenibilidad

Gerente corporativo de Posventa

Marlen Margarita Vázquez Arias

Objetivo: Establecer estrategias del área de Postventa, para organizar comunidades sustentables e integrales fortaleciendo la satisfacción del cliente, impulsando las acciones correspondientes, a fin de asegurar la entrega de vivienda en los tiempos establecidos, y así cumplir con los lineamientos que marca la organización.

Coordinadora de Gestión DTU's/RUV Corporativo - IPO

Beatriz Adriana Torres Mondragón

Objetivo: Gestionar y dar seguimiento a las incidencias de RUV/DTU's para la obtención de dichos dictámenes en las diferentes unidades de negocio de la compañía; revisar zonas de consolidación urbana, a fin de detectar que la tierra de la empresa esté dentro de los polígonos y sean viables para la venta de viviendas mediante créditos de INFONAVIT.

Gerente de Capital Humano

Myriam Xochitl Rodríguez Villanueva

Objetivo: Posicionar al área de capital humano en un socio de negocio que atraiga al mejor talento, promueva la cultura, desarrolle y genere estrategias enfocadas a la institucionalización de la compañía; autorizar y garantizar el correcto funcionamiento de los procesos relaciona-

dos a incorporar, administrar y desvincular al personal de acuerdo con la normatividad y procesos internos, asegurar la administración y compensación justa para los colaboradores con el fin de ser una empresa competitiva para el talento; asegurar la correcta ejecución de los programas de Protección Civil, Seguridad y Salud Ocupacional, con el objetivo de cumplir con los lineamientos de STPS y salvaguardar la seguridad de los colaboradores.

Coordinadora de Desarrollo Organizacional

Elvira Labra Rubio

Objetivo: Establecer acciones que contribuyan al desarrollo del personal y de la organización afines a la visión y estrategia de la empresa; diseñar e impartir cursos de capacitación para cubrir necesidades de desarrollo del personal, programar las evaluaciones 360° del grupo con el fin de detectar estrategias de desarrollo e identificación de talento, establecer la estrategia para medir el clima organizacional con el fin de realizar acciones orientadas a la mejora en el ambiente y la cultura de trabajo.

Coordinador de Salud y Seguridad Ocupacional

Luis Enrique Zetina Mondragón

Objetivo: Diseñar e implementar programas de seguridad y salud en toda la organización a fin de garantizar la prevención y/o mitigación de accidentes y enfermedades ocupacionales en apego a las disposiciones legales aplicables, realizar inspecciones en sitio para garantizar la seguridad e higiene en la empresa; proponer y elaborar políticas, lineamientos, procedimientos relacionados con la Seguridad, Higiene y seguridad en el trabajo.

Descripción de puestos y funciones colaboradores del Área de Sostenibilidad

Coordinador de sostenibilidad

Bernardo Vazquez Mellado Esqueda

Objetivo: Ser el responsable de las certificaciones ambientales (Certificación EDGE), análisis de ciclo de vida e indicadores sustentables, con el fin dar cumplimiento y seguimiento a las obligaciones ambientales enmarcadas en el SGAS (Sistema de Gestión Ambiental y Social) y alineación a nuestros marcos de financiamiento sustentable.

Jefe de Gestión Ambiental

Alma Yunuel García Torresdey

Objetivo: Asegurar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente, promoviendo prácticas sustentables que permitan minimizar el impacto ambiental de las operaciones de Grupo Vinte.



Comité de Sostenibilidad Javer

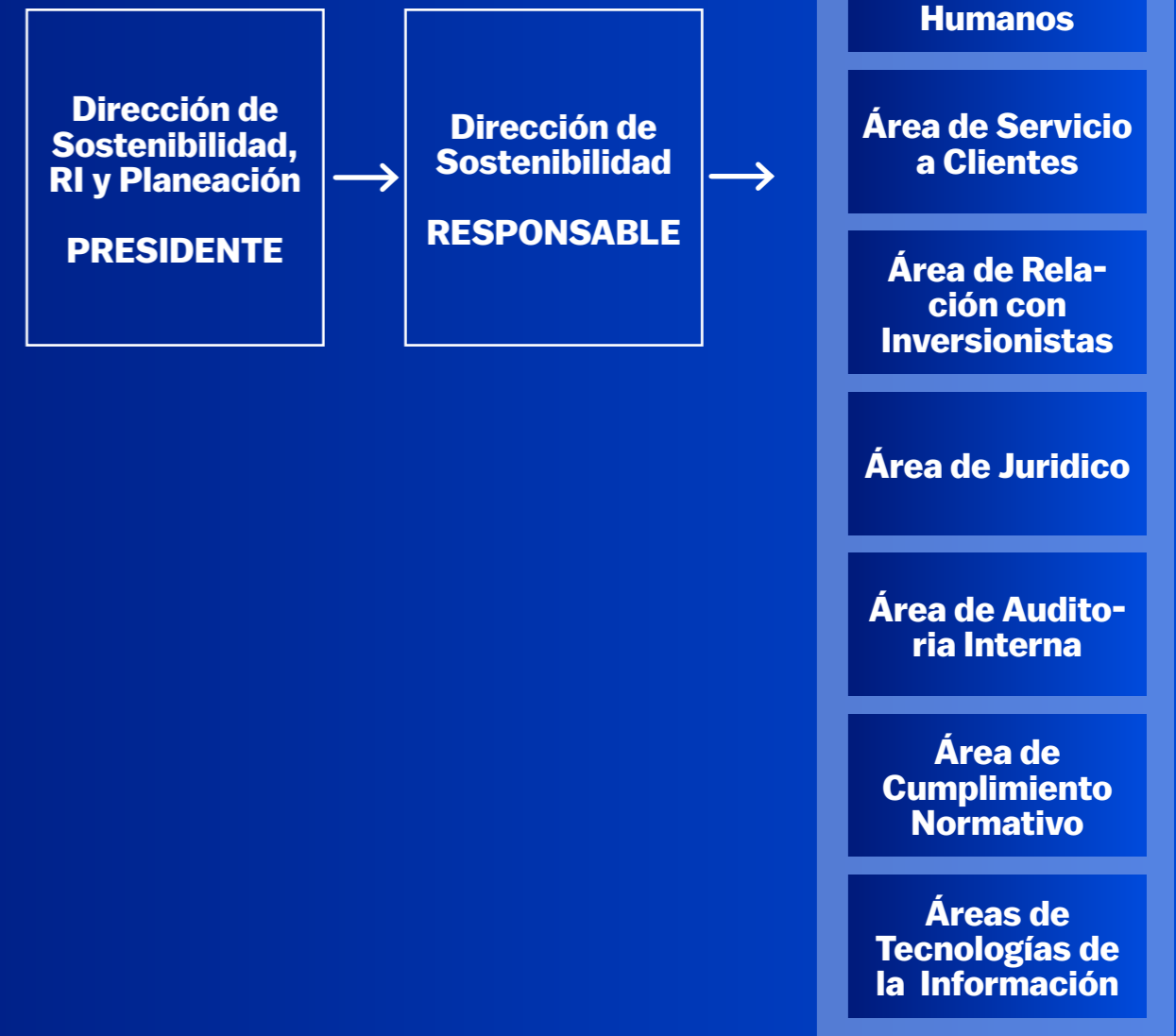
Gestionar y dar seguimiento al Modelo de Sostenibilidad Corporativa para el cumplimiento de los programas y objetivos de manera anual, los cuales se establecen de acuerdo con el estudio de materialidad, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, indicadores GRI así como por iniciativas de la Compañía.

El comité está incluido en la Política de Sostenibilidad de Javer, la cual tiene por objetivo: desarrollar una cultura de sostenibilidad para administrar los recursos humanos y financieros de la Compañía basados en la ética y los valores corporativos, así como para generar un impacto positivo en las comunidades y el entorno.

El comité sesiona dos veces al año para comunicar los objetivos, cambios e indicadores a cumplir en el año y así mostrar sus resultados. De esta manera se marca la pauta para medir, evaluar y dar seguimiento al avance de los esfuerzos que realiza la empresa por la sociedad, el medio ambiente y la gobernanza para posteriormente preparar el informe anual.



Estructura Comité de Sostenibilidad Javer



Descripción de puestos y funciones de los miembros del comité

Directora de Sostenibilidad Javier

Verónica Lozano

Objetivo: Encabezar el comité de sostenibilidad Javier y establecer la estrategia de sostenibilidad de la compañía, asegurando su alineación con las prioridades del negocio y a los objetivos del Grupo, promoviendo el trabajo coordinado y las mejores prácticas.

Jefe de Sostenibilidad, Experto Ambiental y Dirección de Sostenibilidad

Thelma Villegas, Fernando Lozano y Verónica Lozano

Objetivo: Desarrollo, implementación y seguimiento de cumplimiento de objetivos, de los programas e indicadores establecidos en la estrategia de sostenibilidad. Así como el monitoreo puntual de los temas ASG, energía, emisiones, agua, residuos, biodiversidad, comunidad, voluntariados, donativos, derechos humanos y gobierno corporativo.

Director de Sostenibilidad Vinte

Tobías Alejandro Contreras Sánchez

Objetivo: Participar como miembro colaborativo, compartiendo experiencias, indicadores y mejores prácticas que contribuyan a fortalecer la toma de decisiones, la homologación de criterios y el aprovechamiento de sinergias a nivel Grupo con la finalidad de alinear objetivos en la definición de las estrategias de cada Compañía.

Gerente de Diseño Corporativo

Aleida Fonseca

Objetivo: Cumplimiento de indicadores en temas de equipamiento sustentable en el 100% de los desarrollos, hipoteca verde y certificaciones ambientales.

Jefe de Control Interno

Jorge de Gante

Objetivo: Desarrollo, revisión y actualización de políticas, procedimientos y manuales internos de la compañía. Identificar, analizar y mitigar riesgos financieros, operativos y de cumplimiento junto a auditoría interna.

Jefe de Compras Corporativas

Leonor Yáñez

Objetivo: Licitación de proveedores, así como la identificación de categorías, tipo, porcentaje de compras, locales y nacionales. Revisión anual del catálogo de proveedores.

Jefe de Recursos Humanos y Jefe de Organización y Compensaciones

Miriam Pérez y Ariana Venegas

Objetivo: Seguimiento a los colaboradores, con la medición de prestaciones, igualdad de oportunidades, capacitación, becas, atracción al talento, contrataciones, rotación, crecimiento interno, evaluación del desempeño, capacitaciones en salud y seguridad, bienestar laboral, encuestas de satisfacción e innovación de ideas e iniciativas internas.

Gerente de Servicio a Clientes

Aldo Cavazos

Objetivo: Gestión de la relación con los clientes, medición de las interacciones tenidas de manera anual, solicitudes atendidas, entregas de vivienda y cumplimiento en atención de garantías.

Gerente Jurídico

Jaime Ancer

Objetivo: Seguimiento a temas y sistemas de gestión de gobierno corporativo, regulaciones locales, estatales y federales, contratos, etc.

Jefe y Dirección de Relación con Inversionistas

Mayte Rentería y Verónica Lozano

Objetivo: Seguimiento y medición sobre recursos obtenidos, cámaras y organismos industriales y empresariales a las que pertenece Javier. Área encargada a realizar comunicaciones externas en referencia de materia económica. En temas financieros, evaluación del valor económico generado, retenido y distribuido, participación en el mercado por estado.

Líder de Auditoría Interna

Mayra Huerta

Objetivo: Identificar, analizar y mitigar riesgos financieros, operativos y de cumplimiento junto a control interno. Revisión de mecanismos de denuncia anónimas para reportar irregularidades, seguimiento de denuncias recibidas, atendidas, en proceso y diseñadas de manera anual.

Gerente de Cumplimiento Normativo

Yolanda Burgos

Objetivo: Asegurar que la organización cumpla con leyes, regulaciones y normativas aplicables y promover una cultura de ética y transparencia dentro de la organización con capacitaciones.

Gerente de Tecnologías de la Información

Héctor Saldaña

Objetivo: Implementación de campañas de ciberseguridad y phishing, pruebas de seguridad cibernética en la compañía, identificación de hallazgos y propuestas de acciones de mejora. Servicio al cliente interno de cada una de las áreas. Desarrollo de proyectos, herramientas, e implementaciones para facilitar y eficientizar los diferentes procesos con los que cuenta la Compañía y la medición de su impacto.

Calificaciones Sostenibles



Durante 2025, seguimos trabajando en nuestras iniciativas de sostenibilidad para llegar a ser líderes en este segmento. En general, nuestro perfil de riesgo es bajo.

Historial de la calificación ESG de MSCI

Mar-23. BB

Mar-24. BB

Abr-25. BB

El historial de la calificación ESG muestra las tres acciones de calificación más recientes por parte de MSCI.

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



Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos



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



Ley General de Bienes Nacionales



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



Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas



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

A través del Sistema de Gestión Ambiental y Social se planifican, implementan, revisan y mejoran los procedimientos y acciones de Grupo Vinte para garantizar el cumplimiento de las políticas, normativas legales y objetivos ambientales, así como la estrategia de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales y sociales en las diferentes etapas de los proyectos; promoviendo el desarrollo sostenible y mejorando el desempeño de la corporación.

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

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

TOP en riesgo bajo ASG a nivel mundial según Sustainalytics

- Pasamos de ser calificados con riesgo medio a riesgo bajo desde la primera evaluación en el 2019.
- El aumento en 3.3 puntos de riesgo se debe, principalmente, a que se incluyó una nueva Cuestión Material ASG, Salud y Seguridad Ocupacional, y a un aumento en la exposición al riesgo de la industria (no depende de Vinte)
- En 2023, Sustainalytics cambió el proceso de elegibilidad para recibir calificación. Por su parte, Grupo Vinte continúa trabajando en retomar la calificación de riesgo ASG.

ODS de la ONU

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



Fin de la pobreza

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



Salud y Bienestar

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



Educación de Calidad

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



Igualdad de Género

- 42% de mujeres en posiciones de liderazgo.
- Ratio de salario de Mujeres/Hombres por arriba del 0.9.
- 42% de clientes son mujeres.



Agua limpia y saneamiento

- 14 plantas de tratamiento construidas y donadas
- Sistemas de captación de agua pluvial en 6 ciudades que impactan a 691.70 hectáreas con capacidad total de infiltración de 1,137 litros/segundo.
- Ahorro de agua validado con 26,091 viviendas certificadas EDGE.



Energía asequible y no contaminante

- Todas las comunidades Vinte con acceso a las redes públicas de energía moderna.
- 36.5% promedio de ahorro de energía en vivienda.
- 34,189 Tons de CO₂ ahorradas anualmente.



Trabajo decente y crecimiento económico

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



Industria innovación e infraestructura

- Aplicación de tecnología e innovación para la efectiva industrialización de los procesos productivos.
- Construcción y donación de más de 207kms de vialidades.



Reducción de las desigualdades

- Grupo Vinte ha vendido más de 388 mil viviendas en comunidades mixtas (interés social y medio). El segmento más bajo es el que ha tenido la mayor plusvalía.



Ciudades y comunidades sostenibles

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



Producción y consumo responsables

- Las viviendas de Vinte son construidas utilizando materiales sustentables, como las viviendas certificadas EDGE con 62% ahorro en energía embebida en materiales.
- Desde el 2021 más de 80% de concreto utilizado en Vinte es concreto Vertua menor carbono de CEMEX, cada m³ de este concreto deja de emitir 140kg de CO₂. En 2025 consumimos 156 mil m³ de concreto Vertua, que corresponde al 88% del consumo total, evitando 20,423 tCO₂e.
- En 2025 consumimos 4,324 ton de acero bajo en carbono que corresponde al 59% del consumo total, con lo cual se evitaron 6,891 tCO₂.



Acción por el clima

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



Paz, justicia e instituciones sólidas

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



Alianzas para lograr los objetivos

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

Objetivos de Desarrollo Sostenible Javer

CONTRIBUCIÓN A LOS ODS PERTINENTES 2025

ODS	2025
8. Trabajo decente y crecimiento económico	<ul style="list-style-type: none"> Se realizaron 16 ferias de emprendedores, en las cuales participaron más de 218 emprendedores, generando ingresos de \$108,368 pesos.
11. Ciudades y comunidades sostenibles	<ul style="list-style-type: none"> Impulsamos el programa de Centros Comunitarios en nuestros fraccionamientos de interés social beneficiando a más de 50,811 vecinos con actividades que promueven la creación de tejido social. En el año se certificaron 1,555 viviendas para lograr un total de 4,431 viviendas certificadas con EDGE y 13,916 viviendas para lograr un total de 27,264 de forma preliminar. Impacto equivalente de la certificación: <ul style="list-style-type: none"> » Ahorro hídrico superior a 975 albercas olímpicas. » Ahorro energético equivalente a encender más de 656,769 bombillas LED de 14 W. » Reducción de emisiones comparable a un bosque de más de 2,301,816 árboles. 19 actividades de voluntariado en 7 estados de la República, contando con la participación de 480 voluntarios y beneficiando a 1,562 personas. +2.6 millones de pesos invertidos en mejoras en escuelas de Valle de Santa Elena en Nuevo León, donde hemos intervenido 4 jardines de niños, 3 primarias y la Secundaria Técnica #122. Instalamos velarías, techos, aires acondicionados y equipo deportivo, pintamos las canchas y realizamos mejoras en infraestructura.
12. Producción y consumo responsables	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento de áreas comunes con más de 522 piezas de mobiliario urbano fabricado con material reciclado y reciclable; logramos reciclar más de 133,678 botellas y salvar más de 267 árboles. A través del programa interno Reciclatón Challenge, vigente en nuestras oficinas de Nuevo León, Jalisco, Tamaulipas, Querétaro y Estado de México se destinaron +3,600 kg de material a reciclaje. A través de programas de reciclaje en nuestras comunidades, hemos reciclado +13,198 kg de PET. Reciclamos 528.078 kg de tapitas en Nuevo León, Estado de México, Aguascalientes y Querétaro, que se destinaron al tratamiento de niños con cáncer, a través de diferentes alianzas. Se intercambiaron 6,960 productos de limpieza por PET y PEAD reciclado en nuestras comunidades.
13. Acción por el clima	<ul style="list-style-type: none"> Medición anual de nuestras emisiones de alcance 1, 2 y 3. 30 conferencias ambientales para concientizar a nuestros colaboradores. 19 talleres de huertos urbanos en los 5 Centros Comunitarios equipados con huertos incluyendo las conferencias para colaboradores y aliados JAVER.

15. Vida de Ecosistemas Terrestres	<ul style="list-style-type: none"> Sistema de cumplimiento de condicionantes ambientales. A través del programa Arborizando Nuestras Comunidades, a la fecha se han plantado más de 145 mil árboles. Acumulamos más de 13,240 árboles germinados en nuestro programa de Germinación. 89 kg de semillas de árboles nativos acumulados. Contamos con 4 viveros, lo que ha permitido la siembra de más de 5,000 semillas, germinar más de 3,000 árboles y trasladar más de 2,000 ejemplares a etapa de trasplante. 1,200 plantas rescatadas, acumulando +23 mil plantas en total.
16. Paz, Justicia e Instituciones solidas	<ul style="list-style-type: none"> Modelo de Gestión de Sostenibilidad marca la pauta para la medición, evaluación y seguimiento de nuestras actividades.

CONTRIBUCIÓN A LOS ODS SECUNDARIOS 2025

ODS	2025
1. Fin de la pobreza	<ul style="list-style-type: none"> Se impartieron más de 7,486 horas de talleres en los diferentes Centros Comunitarios. Entre ellos, diferentes talleres de oficios para fomentar la creación de empleos en las comunidades.
3. Salud y bienestar	<ul style="list-style-type: none"> Dentro del programa de Centros Comunitarios en nuestros fraccionamientos de interés social, gracias a las gestiones de las promotoras con los órganos gubernamentales responsables, se aplicaron 8,520 vacunas a vecinos. Campaña de donación de sangre en conjunto con CANADEVI NL e IMSS, en la cual se recolectaron 7,200 ml de sangre.
4. Educación de calidad	<ul style="list-style-type: none"> Se realizó una donación de 3,771 útiles escolares para kínder, primaria y secundaria a los hijos de alumnos activos en nuestras aulas de Construyendo y Creciendo. Seguimos con 2 aulas activas en el estado de Nuevo León para el personal de obra y miembros de las comunidades, con 52 alumnos activos, logrando que 28 obreros se hayan graduado. Se renovó nuestra participación en la Alianza por la Educación Técnica en Nuevo León. 46 alumnos del ITESM realizaron su servicio social en nuestras comunidades, impartiendo talleres de programación, robótica y mecánica a 313 niños de nuestros fraccionamientos. Lanzamos el programa "Vagón de lectura JAVER" en nuestra comunidad, instalando una biblioteca móvil con más de 75 libros. Contamos con la participación de 13 niños, acumulando un total de 291 lecturas.
5. Igualdad de género	<ul style="list-style-type: none"> Se realizó una conferencia enfocada en el empoderamiento femenino para mujeres de la Cruz Rosa, así como realización de un donativo en apoyo a las mujeres que luchan contra el cáncer.
6. Agua limpia y saneamiento	<ul style="list-style-type: none"> Se realizaron diferentes campañas sobre el cuidado del agua en las comunidades.
9. Industria, innovación e Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto en colaboración con el Centro Roberto Garza Sada para la mejora de espacios públicos, ideando un proyecto de implementación de Jardín Sensorial y Huerto Vertical en nuestro centro comunitario de Valle de Lincoln.

METAS 2025

AVANCE

Tenemos el compromiso de obtener la certificación preliminar EDGE para 10,000 viviendas. Estas viviendas serán adicionales a las 1,880 que se certificaron durante 2022.	De las 31,695 viviendas con certificación preliminar, ya se han certificado EDGE 4,431 viviendas.	Meta cumplida
Continuar equipando el 100% de nuestros desarrollos con mobiliario urbano sostenible para alcanzar el reciclaje de más de 870 mil envases plásticos, equivalente a más de 170 mil kg de plástico.	Equipamos nuestros desarrollos con mobiliario urbano sostenible. En 2025 instalamos 522 piezas de mobiliario y, a lo largo del programa, hemos logrado acumular un total de 133,678 envases plásticos, equivalente a 26,736 kg . Con ello, acumulamos un total de 1,267,426 envases plásticos, equivalente a más de 253,485 kg.	Meta cumplida
Alcanzar un acumulado de 120,000 árboles plantados a través de voluntariado y equipamiento de áreas verdes.	En 2025 plantamos un total de 19,380 árboles provenientes de actividades de equipamiento y voluntariados con colaboradores. Alcanzamos un acumulado de 145,067 árboles plantados.	Meta cumplida
Germinar 10,000 individuos de árboles nativos y cactáceas.	Germinamos 3,000 árboles de 13 especies diferentes, acumulando 13,240 .	Meta cumplida
Beneficiar a más de 75,000 vecinos mediante cursos, talleres y programas a través de nuestros centros comunitarios, con la finalidad de ayudar al fortalecimiento del tejido social y sumar un total de 190,430 vecinos beneficiados en un periodo de 6 años registrados.	Impartimos diferentes cursos, talleres, programas y atención vecinal a 116,680 vecinos en nuestros centros comunitarios. Esto nos ha permitido impactar a un total de 385,469 vecinos beneficiados desde el inicio del programa.	Meta cumplida

AMBIENTAL



26,091

Viviendas EDGE
construidas entre 2019
y 2025, incluyendo
8,454 viviendas
EDGE Advanced,
logrando ahorros
anuales de **34,189**
toneladas de CO₂ y
1,714,901 m³ de agua,
entre otros.

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

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

Vinte continúa con la innovación hacia viviendas eficientes que mejoran la calidad de vida. En 2025 Vinte certificó 5,818 viviendas EDGE, con ahorros de energía y agua de 45% y 49% respectivamente.

Cada una de estas viviendas tiene un ahorro de emisiones de carbono aproximado de 1.2 toneladas por vivienda. Esto significa un ahorro de 34,189 toneladas de CO₂ en total de 2019 a 2025.

Durante 2025, Vinte tituló 12,189 viviendas bajo el régimen de hipotecas verdes del INFONAVIT, alcanzando así 36,387 viviendas escrituradas bajo hipotecas verdes desde el 2010 al 2025. Además, a través de su Política de Compromiso Ambiental y Social, Vinte se compromete a impulsar iniciativas que ayuden a eficientar su impacto ambiental como lo es reducir emisiones de CO₂, disminuir el uso de sustancias peligrosas, reducir desperdicios de materiales, energía y agua, entre otras cosas. Esta política está disponible a través del equipo de relación con inversionistas.



Soluciones

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



Pago de luz al mes*

Familia de 4 integrantes

\$225

con ecotécnicas

\$450

sin ecotécnicas

50%

ahorro

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

Primera vivera mexicana en certificar viviendas EDGE. A la fecha, hemos certificado **26,091 viviendas** en este programa.

Vinte ha construido **sistemas de captación de agua pluvial** que apoyan a más de 691 hectáreas en sus comunidades, que infiltran el 80% del agua de lluvia y cuentan con una capacidad de 1,137 L/s; así como 14 plantas de tratamiento de agua.

2025 fue el año con **más certificaciones EDGE Advanced** que hemos hecho, el 71% las viviendas certificadas, con lo que superamos el 67% del 2024.

Impacto en familias del segmento Interés social

El segmento de interés social consume principalmente gas LP que es el más contaminante, dañino, y peligroso. De hecho, más del 70% del consumo energético en este segmento es el gas, no la electricidad. Al crear casas híbridas, Vinte ayuda a eliminar riesgos asociados con el consumo de gas LP para las familias. Nuestras soluciones responden a estas necesidades, entre otras, que se traducen en beneficios económicos y de bienestar para los usuarios, al mismo tiempo que presentan ahorros en el consumo de recursos y un menor impacto ambiental.

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

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

Diseño Integral Sustentable	Precursor de la venta de VIS* con computadora e internet incluidos.
Cert. EDGE Hipoteca Verde	Organización Vecinal

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

*Vivienda de Interés Social

Resumen de resultados de certificaciones EDGE:

 **26,091 viviendas certificadas**

 **1,714,901 m³/año**
Ahorros de agua totales (promedio por vivienda 41.1%)

 **52,911 MWh/año**
Ahorro de energía (promedio por vivienda 36.5%)

 **34,189 toneladas de CO₂/año**
Ahorros anuales en 2025

 **1.31 toneladas de CO₂/año**
Ahorro promedio por vivienda

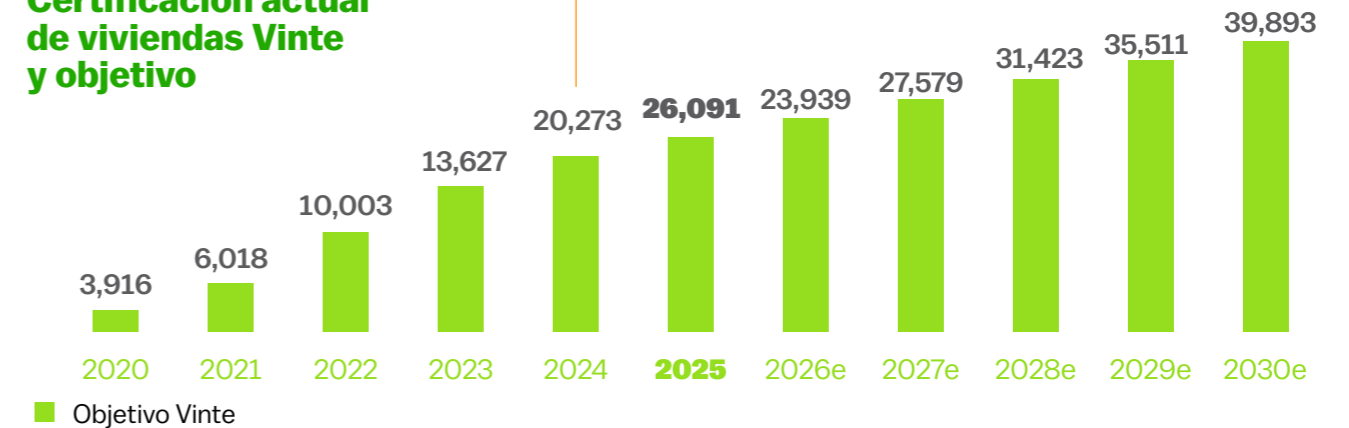
EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) es una certificación verde que se enfoca en lograr construcciones más eficientes en recursos. Es una innovación del IFC que empodera a los mercados emergentes a crecer la escala de propiedades eficientes en una forma rápida, fácil y asequible.

Grupo Vinte - Viviendas Certificadas EDGE

Impacto actual



Certificación actual de viviendas Vinte y objetivo



Objetivos 2030

Escenario EDGE objetivo Vinte

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

Cadena de Suministros

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

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

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



Emisiones

En Grupo Vinte estamos comprometidos con proteger al medio ambiente y participar en la transición hacia una economía global descarbonizada. En nuestro último análisis de doble materialidad, las emisiones de Gases de Efecto Invernadero se posicionaron como un tema emergente, con potencial para cobrar mayor relevancia en la operación en los próximos años. Esto también demuestra un mayor entendimiento de parte de nuestros grupos de interés tanto internos como externos sobre el tema y cómo se conecta con la estrategia de la empresa hacia adelante.

Con esto en mente, tomamos un paso importante como Grupo Vinte al medir nuestras emisiones GEI en concordancia con la Ley General de Cambio Climático, su reglamento en materia del Registro Nacional de Emisiones (RENE) y el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol).

Para 2025, incluimos las mediciones de Vinte y Javer para los Alcances 1, 2 y 3. Este enfoque contempló las emisiones directas e indirectas generadas por sus operaciones, clasificadas de la siguiente forma:

- 1. Alcance 1:** Emisiones directas por consumo de combustibles fósiles (gasolina y diésel)
- 2. Alcance 2:** Emisiones indirectas por consumo de energía eléctrica (comprada de la red municipal, CFE).
- 3. Alcance 3:** Emisiones indirectas a lo largo de la cadena de valor, como transporte, consumo energético de servidores, viajes de negocio y el uso de los productos vendidos.

ton CO ₂ eq	2024			2025		
	Vinte	Javer	Consolidado	Vinte	Javer	Consolidado
Alcance 1	1,516.3	2,794.1	4,310.4	2,212.8	2,845.4	5,058.1
Alcance 2	475.6	2,401.5	2,877.1	1,461.0	3,202.0	4,663.0
Alcance 3	S/D	1,650.4	1,650.4	20,503.4	7,250.1	27,753.5
TOTAL	1,991.9	6,846.0	8,837.9	24,177.2	13,297.	37,474.6

Alcance TonCO ₂ eq	Fuente o Categoría	Emisiones Totales (Vinte + Javer)	Contribución por fuente (%)	Contribución por Alcance (%)
Alcance 1	Fuentes Móviles	5,058.1	13.5	13.5
Alcance 2	Energía eléctrica	4,663.0	12.4	12.4
Alcance 3	Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	193.6	0.5	74.1
	Categoría 6: Viajes de negocios	158.0	0.4	
	Categoría 11: Uso de los productos vendidos	27,402.0	73.1	
TOTAL		37,474.6	100.00	100.0

En esta tabla observamos que las Emisiones de Alcance 3 representan el mayor porcentaje dentro del total de emisiones GEI. Esto nos da la guía para poner especial atención en nuestra cadena de valor, donde buscaremos establecer los controles, políticas y acciones necesarios para disminuir nuestro impacto.

Además, cabe destacar que hubo un total de reducción de emisiones en acero por 6,891 TonCO₂ y 20,423 TonCO₂ de concreto en 2025 para Grupo Vinte.

Las emisiones reportadas en 2025 servirán como línea base comparativa en los siguientes años, ya que es el primer año en el que medimos nuestras emisiones en ambas empresas incluyendo los tres alcances. Lo tomaremos como punto de partida para monitorear las mismas, detectar desviaciones importantes y establecer controles en las diferentes actividades que permitan mantener los niveles en límites adecuados.

En Vinte seguiremos trabajando estratégicamente para que nuestras operaciones sean cada vez más eficientes, evitando la mayor cantidad de impactos negativos al medio ambiente. Como ejemplo de ello, a través de nuestras viviendas certificadas e híbridas, logramos importantes reducciones en emisiones de CO₂ y menores costos operativos.

GRI 2-12, 2-16, 2-29, 3-3

Impacto Social



Integración Social

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



Fundación Vinte

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

Integración Social

- Realiza trabajo de organización vecinal mediante una Asociación Civil.
- Realiza mejoras y mantenimiento del desarrollo mediante un Promotor Vecinal.
- Gestiona campañas ciudadanas con instituciones gubernamentales y privadas.
- Más de **77,020 viviendas escrituradas** de interés social, medio y residencial en comunidades mixtas, lo que promueve la movilidad social.

- El modelo de comunidades Vinte incluye comunidades cerradas o con seguridad, parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.
- Donación de infraestructura social, como vialidades, plantas de tratamiento de agua, sistemas de captación de agua pluvial, **7 clínicas médicas y 2 hospitales.**
- Donación de **830 aulas escolares para 36 escuelas** donadas, calificada entre las mejores en desempeño académico en su región, validado por PwC Strategy, estudio que evaluó el desempeño de escuelas en 4 comunidades Vinte, con resultados del 2009 al 2013. En el estudio se mostró que los estudiantes de estas comunidades tienen menos insuficiencia escolar comparado con el promedio de su localidad.
- Primeros en hacer **viviendas EDGE del IFC** certificadas en México y top 2 desarrolladores con más viviendas EDGE certificadas en el mundo.



Esfuerzos filantrópicos

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

Acciones en Pro de las Personas Vulnerables

- **Cortesías culturales y recreativas.** En alianza con Fundación OCESA, se otorgaron cortesías para obras de teatro, conciertos y eventos recreativos. Además, beneficiarios asistieron a un evento de NASCAR, fortaleciendo la integración social y el bienestar emocional.
- **Club Santos Laguna Femenil.** Se estableció una alianza para que niñas de Estado de México, Querétaro, CDMX e Hidalgo convivieran con las jugadoras, promoviendo el deporte como herramienta de empoderamiento y valores.
- **Patrulla comunitaria en Hidalgo.** Se integró una patrulla para fortalecer la seguridad y protección de las familias en la comunidad.
- **Alianza con Nickelodeon.** Niñas y niños participaron en actividades artísticas de dibujo de sus personajes favoritos, fomentando la creatividad y el aprendizaje lúdico.
- **Canje de juguetes bélicos por lúdicos.** En Quintana Roo, se llevó a cabo esta iniciativa para promover una cultura de paz desde la infancia.
- **Talleres de desarrollo familiar.** Se impartieron talleres presenciales y online: uso de WhatsApp, control de emociones, escuela para padres y talleres para parejas, beneficiando a cientos de familias.



- **Visita al Papalote Museo del Niño.** Gracias a cortesías, niñas y niños de CDMX y Cuernavaca accedieron a experiencias educativas interactivas.
- **Campaña de tapitas.** Se recolectaron 1 tonelada 816 kg de tapitas. Por cada peso recaudado, Fundación Vinte aportó 4 pesos adicionales, destinados a niñas y niños con enfermedades y sus familias.

- **Donación de medicamentos.** En colaboración con Hospital Querétaro+, se recibieron donativos de medicamentos para personas en situación vulnerable.
- **Cortesías para estudios médicos.** Con Salud Digna se otorgaron estudios de diagnóstico en 10 estados (biometría, electrocardiograma, ultrasonido, etc.).
- **Pruebas gratuitas de VIH, sífilis y hepatitis C.** Junto con DI Ramona, se realizaron jornadas de detección en Hidalgo y Estado de México.
- **Participación en Octubre Urbano.** Iniciativa de ONU-Hábitat con actividades lúdico-educativas en Quintana Roo.
- **Conferencia “Crisis de basura y alternativas”.** Charla nacional impartida por especialista en ingeniería ambiental.
- **Programa “Embajadores del Agua”.** Operó en Nuevo León, CDMX, Estado de México e Hidalgo.
- **Huertos urbanos comunitarios.** Se desarrollaron en Estado de México, Hidalgo y Nuevo León.
- **Proyecto “Escuelas Sustentables”.** Con Pinturas Berel y Grupo Andrade se rehabilitaron 18 espacios públicos (9,901 m² recuperados).
- **Faenas comunitarias en CONAFE Hidalgo.** Mejora de espacios educativos en zonas rurales.
- **Construcción de aula en Telesecundaria 265.** En el estado de Hidalgo.
- **Rehabilitación de parque recreativo.** En Ciudad Nezahualcóyotl, junto con Pinturas Berel.
- **Donativos institucionales de ropa y calzado.** Con Grupo Salinas, para familias en situación vulnerable.
- **Alianza con Universidad Humanitas.** Formalizada el 30 de octubre de 2025 para proyectos deportivos, ambientales y de participación social.



Impacto Social Javer

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



9 centros comunitarios

1,816
reuniones
vecinales en el año

50,811
participantes en
talleres, cursos,
eventos sociales
y actividades
deportivas

1,581 eventos
sociales



9,663 vacunas
aplicadas



6,960
productos de limpieza
canjeados

1,693
despensas a bajo costo
entregadas

19
actividades
en 7 estados de la república

480
voluntarios participantes

1,562
personas beneficiadas



19
actividades de
voluntariado



4.35 millones de pesos
donados a diversas
causas sociales

Salud y Seguridad

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

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

Nuestros desarrollos se rigen generalmente por el Programa Específico de Protección Civil.

Normas de Seguridad

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

Normas de Salud

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

Normas de Organización

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

Normas Específicas

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

100%
viviendas en
comunidades cerradas

+95%
viviendas en
comunidades privadas



Fuerza Laboral en Grupo Vinte

Debido al giro del negocio, el número de trabajadores de Vinte presenta variaciones de acuerdo con el volumen de trabajo necesario por cada plaza en donde opera.

Al 31 de diciembre de 2025, Vinte contaba con aproximadamente 3,473 personas contratadas, de las cuales 1,336 (38.5%) eran mujeres y 2,137 (61.5%) eran hombres. De los 3,473 colaboradores, 2,173 eran administrativos y 1,300 estuvieron en obra.

La Compañía también cuenta con trabajadores subcontratados para obras de construcción especiales, los cuales ascendían a 6,529 al cierre de 2025.

10,002 empleos directos e indirectos generados a lo largo de nuestra cadena de valor.

Cada año son negociados los términos económicos de los contratos colectivos de Vinte, mientras que otros términos y condiciones de estos contratos se negocian a lo largo del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2025 el 100% de los trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México. Las relaciones entre la Compañía y estos sindicatos han sido cordiales y, hasta la fecha de este Informe, la Compañía nunca ha experimentado una huelga laboral, ni ningún conflicto relevante de esta índole que dirimir o retraso significativo relacionado con un asunto laboral.

Cada año Vinte, con la ayuda de Top Companies, realiza una encuesta de clima y cultura laboral entre sus colaboradores. Vinte alcanzó un nivel de satisfacción del clima y cultura laboral de 77.69% y 80.04%, respectivamente. Los reactivos mejor calificados de la encuesta hacían referencia a la honradez (88.35%) y ética profesional (87.13%), así como diversidad e inclusión (90.12%).

3,473
trabajadores
contratados

2,173

Trabajadores Administrativos

52%
(1,123)
masculino

48%
(1,050)
femenino

6

colaboradores con
discapacidad



Altos
mandos

1,134
posiciones de
liderazgo

481
mujeres en
posiciones de
liderazgo

39
directores
totales

10
mujeres

94
gerentes
totales

22
mujeres

79%
Puntaje Great Place
to Work 2025

GRI 401-1

Tasas de Contratación y Rotación 2025

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

Ubicación	# empleados contratados	# terminaciones	Tasa de rotación	# contrataciones
Estado de México	730	144	20%	142
Hidalgo	375	29	8%	36
Quintana Roo	345	122	35%	101
Querétaro	316	83	26%	83
Puebla	92	11	12%	12
Nuevo León	419	55	13%	74
Baja California	39	2	5%	6
Morelos	13	2	15%	11
Jalisco	263	92	35%	76
Aguascalientes	171	31	18%	51
Tamaulipas	49	11	22%	14
Otros	567	105	19%	116
Sonora	94	21	22%	29
Total	3,473	708	20%	751

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

# de terminaciones de empleados (ene-dic'2025)	18 a 19 años	20 a 29 años	30 a 39 años	40 a 49 años	50 a 59 años	+ de 60 años	Total general
FEMENINO	2	79	112	73	29	7	312
MASCULINO	1	83	151	89	57	15	396
Total general	3	162	263	162	96	22	708

# de contrataciones (ene-dic'2025)	18 - 19 años	20 a 29 años	30 a 39 años	40 a 49 años	50 a 59 años	+ de 60 años	Total general
FEMENINO	3	129	101	49	37	2	321
MASCULINO	3	129	142	103	46	7	430
Total general	6	258	243	152	83	9	751

Tipo	Hombre	Mujer	Total
Baby Boomers	51	21	72
Generación X	685	331	1,016
Generación Z	256	221	477
Millennials	1,143	765	1,908
Total general	2,135	1,338	3,473

55% de las promociones en Vinte fueron mujeres, **67% en Derex** y **35% en Javer**

- Se trabajaron y cerraron 1,402 procesos de atracción de talento durante 2025 y 151 procesos de atracción de talento de 2025 fueron no efectivos (cancelados).
- En Vinte el 19% de los procesos de atracción de talento fueron cubiertos con transferencias de personal interno y 12% con promociones, el 69% restante fue cubierto con talento externo; mientras que en Javer 93% de los procesos fueron cubiertos por candidatos externos, mientras que el 7% con candidatos internos.

GRI 2-7

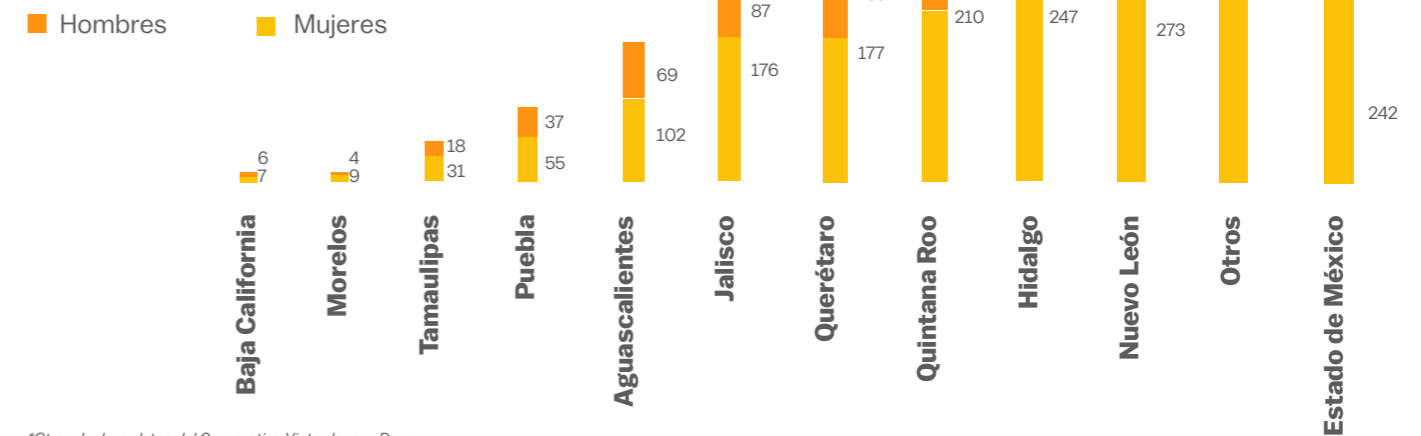


Equipo Vinte por Plaza

TOTAL

2,137 hombres

1,336 mujeres



*Otros: Incluye datos del Corporativo Vinte, Javer y Derex.

Satisfacción del clima laboral = 77.69%

Satisfacción de cultura laboral = 80.34%

Salud y Seguridad Ocupacional en Vinte

En 2025 mantenemos nuestro Plan Anual de SySO donde todas las responsabilidades y estrategias del área tienen como piedra angular el Plan de Acción Ambiental y Social Vinte así como de visión de negocio, trabajamos con KPIS por cada actividad para generar acciones a lo largo del año.

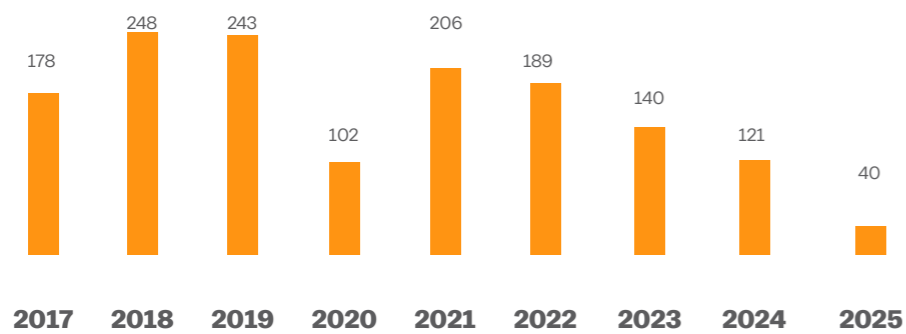
En 2025 se mantiene un cumplimiento de objetivos de acuerdo a lo establecido en los 3 indicadores del programa.

Indicador	Cumplimiento
Programa Anual SYSO	90%
Accidentabilidad (0 accidentes)	100%
Participación de Colaboradores	80%

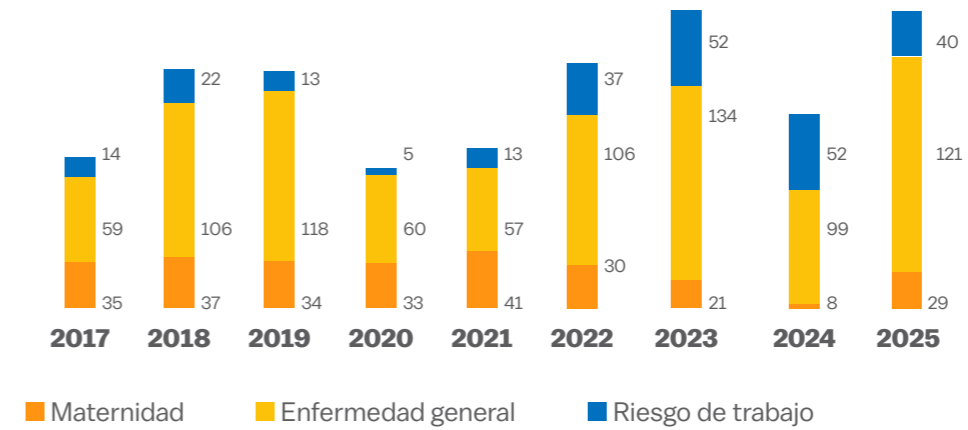
Durante el 2025, los colaboradores de Vinte perdieron un total de 8,143 días laborales por incapacidades registradas, las variaciones contra el año anterior se deben principalmente a un aumento de 3.5 veces en días por maternidad y paternidad y a 2.1 veces más días de incapacidad por enfermedad general.

Incapacidades registradas	Obra	Admon	Total
Accidente laboral	34	6	40
Accidentes de trayecto	8	3	11
Atención primaria por enfermedad	61	60	121

Accidentes Menores

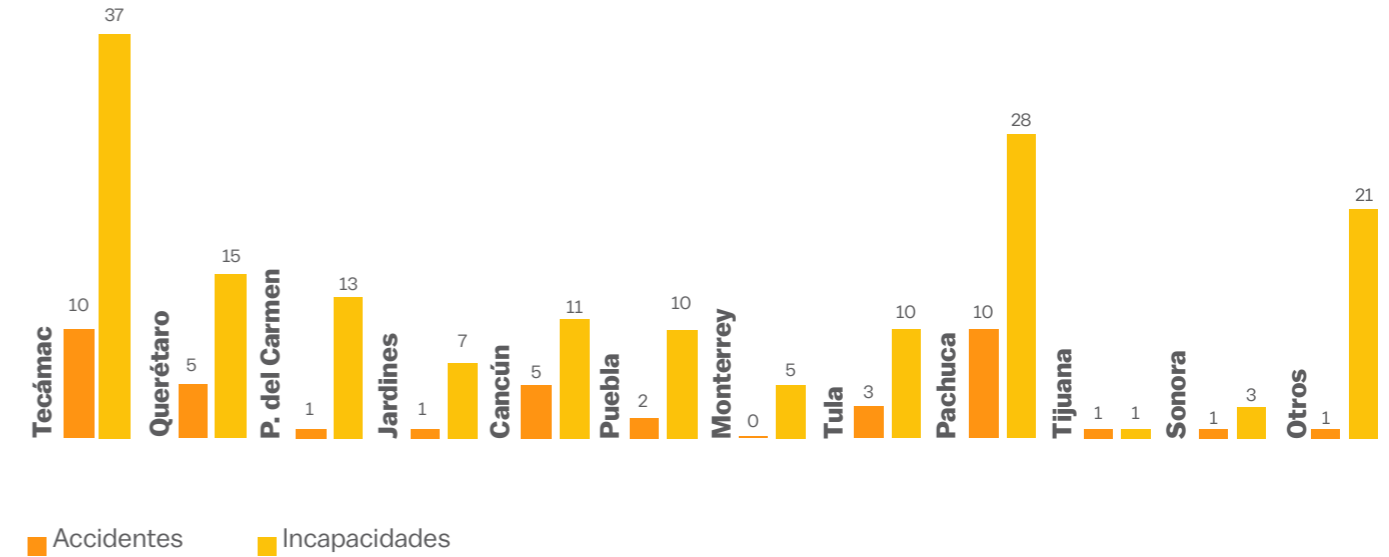


Incapacidades (no. de colaboradores)



Accidentes Menores e Incapacidad por Plaza

40 accidentes y 201 incapacidades



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

Ubicación	Colaboradores con discapacidad	Tipo de discapacidad
Tecámac	2	Múltiple
Puebla	1	Física
Querétaro	1	Múltiple
Tula	2	Física
Total	6	

Seguridad y Salud Ocupacional para la fuerza laboral

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

En Grupo Vinte contamos con una plataforma de Telemedicina, llamada MIDOC, que incluye servicios de Médico General, Nutriólogo y Psicólogo gratis para nuestros colaboradores y 3 beneficiarios de su elección, sin límite de sesiones.

Se realizaron 1,285 consultas en la app, 748 por colaboradores y 537 por sus beneficiarios, de las cuales solo el 10.58% generan receta médica, lo cual indica que la APP Nos ayuda a mitigar el riesgo de atenciones médicas en el IMSS por enfermedades generales.

Vinte aplica el cuestionario de la NOM 035 de riesgos psicosociales, la plataforma MIDOC contribuye a la aplicación de esta encuesta. En el año 2025 se realizaron 1,285 consultas en la app, 748 por colaboradores y 537 por sus beneficiarios, sólo el 10.6% generan receta médica. Esto significa que la app permite mitigar riesgo de atenciones médicas en el IMSS por enfermedades generales.

Contamos también con el Programa “Vive Bien Vive Vinte” tiene como objetivo impulsar la salud integral así como reforzar la Cultura Organizacional desde la Comunicación Institucional.

A través de las campañas presenciales de Detección Oportuna de Cáncer de mama, cérvico uterino y próstata, enfermedades degenerativas, salud visual, salud bucal, vacunación, bienestar ocupacional (temas variados) 2025 se proporcionaron 10,784 atenciones en total.

Programa Anual SYSO	90%
Accidentabilidad (0 accidentes)	100%
Participación de Colaboradores	80%



Obligaciones Patronales - NOM-035-STPS-2018

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

Seguridad y salud ocupacional en Javer

Durante 2025, en Javer consolidamos nuestro enfoque en la gestión de la salud y seguridad ocupacional mediante la creación e implementación de un área especializada en esta materia. Esta iniciativa representa un avance relevante en la estructura de la compañía, fortaleciendo los mecanismos de identificación, evaluación y control de riesgos en las operaciones.

La formalización de esta área permitió el desarrollo, actualización e implementación de:

- Política del Sistema de Seguridad, Salud y Medio Ambiente
- Manual del Sistema de Seguridad, Salud y Medio Ambiente

Documentos internos orientados a la prevención de incidentes, la reducción de riesgos laborales y la promoción de condiciones seguras de trabajo en todos los proyectos de construcción. Estas acciones contribuyen a la estandarización de prácticas de seguridad operacional y al fortalecimiento de una cultura preventiva en la organización.

Además, como parte de la estrategia de supervisión y mejora continua, durante el periodo reportado se realizaron 2 auditorías en obras, evaluando aspectos de cumplimiento sobre el uso de equipo de protección personal (EPP), condiciones de orden y limpieza, señalización de áreas de riesgo, control de trabajos de alto riesgo, entre otros puntos alineados a los Normas de Desempeño del IFC. Con estas iniciativas, reafirmamos nuestro compromiso con la mejora continua en materia de salud y seguridad ocupacional, promoviendo entornos de trabajo más seguros, resilientes y alineados con las mejores prácticas.

De manera interna, se realizaron las siguientes capacitaciones y en el transcurso del año se reportaron 32 accidentes laborales, sin que se registrara ninguna fatalidad.

Programa	Objetivo	Colaboradores capacitados	Horas	Tipo de programa
Programa de Salud y bienestar laboral	Mejorar la calidad de vida, seguridad y salud física, mental y emocional de los trabajadores, promoviendo hábitos saludables y un entorno laboral equilibrado	451	451	Programa interno
Capacitación a brigadas de emergencia	Capacitar a las brigadas de emergencia para salvaguardar la vida, integridad física de las personas, los bienes y el entorno de Javer	379	1041	Programa interno de protección civil



Prestaciones

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

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

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



Prestaciones de la Ley

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

Permisos parentales

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

Prestaciones Adicionales

1. Bono por lealtad Vinte, pagable al mismo tiempo que la prima vacacional.
2. Bono anual Vinte de gratificación correspondiente a 15 días de sueldo, pagable al mismo tiempo que el aguinaldo.
3. Vales de despensa igual al 10% del sueldo del colaborador, con tope de 3,500 mensuales.
4. En diciembre, Vinte otorga un pavo o el monto equivalente a su valor a cada colaborador.
5. Fondo de ahorro del 5% de sueldo, con un tope de \$4,600 mensuales.
6. Bonos por desempeño anuales Vinte.
7. Facilidades de horario para estudios en casos especiales.
8. Permiso por accidente, enfermedad grave o fallecimiento de un familiar directo ascendente o colateral (padres, hermanos, hijos o cónyuge). Máximo 5 días.
9. Permiso por casos especiales del cuidado y atención de hijos menores de edad. Máximo 3 días.
10. Días inhábiles adicionales: jueves y viernes Santo, 10 de mayo, 2 de noviembre, Medio día 24 y 31 de diciembre. Medio día el 15 de septiembre y en cumpleaños del colaborador.
11. Seguro de vida y seguro de GMM para Gerentes y Directivos (incluyendo hijos).
12. Automóvil para Gerentes y Directores.
13. Créditos y financiamientos para compra de aparatos ortopédicos.
14. Descuento de 1% sobre el valor vivienda de Track al adquirir una vivienda con las empresas filiales de Vinte.
15. Crédito para adquisición de bienes duraderos o pago de servicios FONACOT
16. Préstamos con descuento vía nómina para adquisición de equipo eMobel.
17. Anticipo de sueldo de hasta un mes por motivos de salud.
18. Grupo de puestos con teletrabajo 100% e híbrido.

Cursos y Campañas

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



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

En 2025, se impartieron un total de 52,075.3 horas de capacitaciones a los colaboradores de Grupo Vinte, lo cual es equivalente a 15 horas por colaborador. Las capacitaciones abarcaron aspectos técnicos y de desarrollo de talento. Las horas de capacitación se distribuyeron de la siguiente manera:

Tipo de capacitación*	Suma horas	Género		Categoría Laboral					
		Mujer	Hombre	Asist	Aux	Jefe	Coor	Gte	Dir
Capacitación Técnica	6,167	3,204	2,963	577	1,428	2,534	1,141	160	31
Capacitación de salud y seguridad	9,307	4,321	4,986	554	4,065	2,370	1,113	361	2
Cultura de la empresa	7,970	4,116	3,853	611	1,917	3,351	1,415	215	79
Procesos de inducción a la empresa	3,599	1,758	1,841	367	1,328	742	417	269	14
Programa de Desarrollo de talento	2,400	1,099	1,301	90	344	177	1,276	162	281
Procesos de inducción al puesto (cronogramas)	12,341	5,269	7,072	563	3,255	4,551	1,123	697	63
Competencias Vinte	10,290	5,811	4,478	713	1,371	4,409	2,673	899	96
Total general	52,075	25,579	26,495	3,463	13,706	18,133	9,156	2,763	565

* La tabla incluye información de capacitación en Javer y Derex.

Dentro de los cursos con mayor asistencia este año estuvieron:

- Procesos de inducción al puesto (cronogramas)
- Cultura de la empresa
- Capacitación Técnica

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

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

Número de campañas	283
Número de participantes	6,444
Género	
FEMENINO	3,363
MASCULINO	3,081



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

- Certificación NOM 035: Factores de Riesgo Psicosociales en el Trabajo.
- Reconocimiento como Promotor Vecinales certificado por el Consejo de Normalización y certificación de competencia Laboral.
- Certificados como Great Place to Work.
- Calificación de Riesgo ASG: 17.5 – Riesgo Bajo por Sustainalytics, y certificados como Empresa Regional Mejor Calificada en materia ESG en 2023.
- Calificados en el 1er cuartil de menor riesgo ASG en México por Clarity AI, top 12% a nivel mundial, top 8% de desarrolladoras de vivienda a nivel mundial.
- Distintivo de Empresa Socialmente Responsable.
- Reconocimiento como una Top Company en la lista de las Súper Empresas por la revista Expansión. Para
-



Participación Sectorial Grupo Vinte

Grupo Vinte, la participación en cámaras y organismos empresariales constituye un componente relevante de su estrategia de relacionamiento institucional, al permitir el intercambio de conocimientos, la adopción de buenas prácticas y la contribución al desarrollo del sector vivienda.

Asimismo, esta participación facilita la identificación de tendencias de mercado, la gestión de riesgos y oportunidades sectoriales, implementación de procesos de mejora continua, y la colaboración en la construcción de soluciones colectivas que impulsan la competitividad y la sostenibilidad del sector.

En este contexto, el Director General de Grupo Vinte desempeña un rol activo de representación institucional, participando en órganos de gobierno y espacios de decisión dentro de organismos clave del sector, lo que fortalece la vinculación de la Compañía con la agenda sectorial, permite dar seguimiento a temas estratégicos e impulsa la alineación con las mejores prácticas de la industria.

Actualmente, Grupo Vinte participa activamente en diversos organismos empresariales y sectoriales a través de la representación de sus principales compañías operativas: Javer, Vinte y Derex.

- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) a nivel nacional y algunos estados.
- Clúster de Vivienda de Nuevo León.
- Cámara de la Industria de la Transformación de Nuevo León (CAINTRA).
- Confederación Patronal de la República Mexicana (COPAR-MEX).
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

Nuestro Director General ocupa los siguientes cargos dentro de dichos organismos:

- Consejero en CANADEVI Nuevo León.
- Consejero en el Clúster de Vivienda de Nuevo León.

Adicionalmente, mantenemos presencia en otros organismos como la Comisión de Sostenibilidad Empresarial de CAINTRA, y la Alianza Empresarial por las Ciudades Sostenibles y Finanzas Sostenibles del Pacto Mundial México.

Impacto económico



Interés Social

Ps.600 mil - Ps.970 mil



Interés Medio

Ps.970 mil - Ps.1.95 mills



Interés Medio Alto y Residencial

Mayor a Ps.1.95 mills

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

Grupo Vinte clasifica la vivienda de Interés Social como aquella que tiene un precio de hasta 970 mil pesos, con un área entre 45 y 60 m², que corresponde a los segmentos D/D+. En el 2025, Grupo Vinte vendió 6,474 unidades clasificadas como de interés social. Lo que representa el 43% de las unidades vendidas en 2025. La vivienda de Interés Medio se encuentra en el rango de precio de 970 mil a 1 millón 950 mil pesos, dirigida al segmento C, y la vivienda de Interés Medio Alto y Residencial a la que tiene precios de hasta 7 millones de pesos, dirigida al segmento C+. Las unidades vendidas de Interés Medio alcanzaron el 49% de las ventas totales, mientras que las dirigidas al segmento C+ únicamente el 8%.



Número de unidades vendidas por rango de precio de 2020 a 2025

Hasta \$350 mil	-
\$350 a \$500 mil	3,168
\$500 a \$700 mil	16,244
\$700 a \$1,000 mil	13,265
\$1,000 a \$1,500 mil	7,999
\$1,500 a \$2,000 mil	2,532
Mayor a \$2,000 mil	2,937
Total	46,145

Nota: Precios Nominales

Gobierno Corporativo

Para más información de cada miembro de nuestro máximo órgano de gobierno, favor de ver nuestro reporte anual 2025.*

Es importante mencionar que, según lo dispuesto en los estatutos sociales de la Compañía, por lo menos el 25% del Consejo de Administración debe ser independiente en todo momento. Actualmente, el 36% del Consejo de Administración está conformado por miembros independientes.



Estructura de Gobierno Corporativo

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

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

36%
del Consejo de Administración es independiente

64%
son miembros patrimoniales



Durante el 2025, se tuvo una asistencia del **100% en las sesiones** del Consejo de Administración y los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias.

Consejo de Administración



Comité de Prácticas Societarias

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

Integración actualizada:

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

Comité de Auditoría

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

Dentro de sus responsabilidades también existe:

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

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

Integrantes:

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

Comité de Sostenibilidad

Durante el 2025 se continuó con los trabajos del Comité de Sostenibilidad, el cual tiene como principales objetivos complementar y mejorar continuamente la cultura de Sostenibilidad Vinte y Javer con fines ambientales, sociales y económicos. El Comité de Sostenibilidad realiza sus funciones instaurando bases, planes, acciones y evaluación de resultados, en el corto, mediano y largo plazo, así como implementando un Sistema de Gestión Ambiental y Social y un Sistema de Evaluación de Producto. El Consejo de Administración, así como el Presidente del mismo, tendrán la supervisión final de las actividades del Comité de Sostenibilidad.

Dentro de sus funciones también existe:

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

Directivos

El equipo directivo de Grupo Vinte cuenta con el talento de sus colaboradores, formando un equipo con experiencia promedio de más de 34 años en el sector de trabajo sólido al preparar desde la actualidad a vivienda. Vinte constantemente busca impulsar la futura generación de ejecutivos de la Compañía.





GRI 2-17

<p>Sergio Leal Presidente Ejecutivo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cofundador de Vinte en 2001 • Vicepresidente Honorario de la Cámara Nacional de la Vivienda y ex Miembro del Consejo Consultivo Grupo Financiero Banamex • Experiencia: +34 años en el sector inmobiliario
<p>René Martínez Martínez CEO Grupo Vinte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 8 años como CEO de Javer • Ex CEO de MMCinemas
<p>René Jaime CEO* / Miembro del Consejo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cofundador de Vinte en 2001 • +32 años de experiencia en el sector de la vivienda
<p>José Soto Director de Diseño Arquitectónico / Miembro del Consejo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cofundador de Vinte en 2001 • Ex miembro de la Junta del Código de Edificación de Viviendas • Ha diseñado más de 100k viviendas y urbanización
<p>Carlos Cadena Director Fundación Vinte & Relaciones Institucionales / Miembro del Consejo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cofundador de Vinte en 2001 • Involucrado en la fundación de varias empresas en México • Presidente de la Fundación Vinte • Exp. Anterior: Sector público
<p>Domingo Valdés CFO / Miembro del Consejo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • +18 años como CFO • +14 años en áreas de planificación y finanzas en empresas como CEMEX, Bancomer, McKinsey & Mercer Oliver Wyman • Miembro del Consejo en empresas del sector de bienes raíces (para renta)
<p>Aurora García de León CEO de Derex</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 24 años como Directora General de Derex • 7 años en Urbi • Nivel AD1 por el IPADE

*CEO hasta diciembre de 2025

GRI 3-3, 405-1

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

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

Estructura Corporativa

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

En este diagrama se detallan las actividades de las subsidiarias de Vinte. Adicionalmente, en Grupo Vinte se cuentan con fideicomisos de administración con dueños de terrenos en algunos desarrollos.



———— Holding ———— Participación



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

Estructura Accionaria

Accionistas Acciones Total % (sin expresión de valor nominal)

	Total	%
Consejeros y Directivos	130,423,403	46.4%
Proparco	26,990,308	9.6%
Danish SDG Investment Fund / IFDK	27,473,081	9.8%
Público Inversionista	95,690,545	34.0%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	770,787	0.3%
Total (capital social autorizado):	281,348,124	100%



Ética de Negocios

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

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

El Código de Ética contempla:

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



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

En 2025 se recibieron 5 casos, todos fueron atendidos y cerramos 4 de ellos.

GRI 2-16, 2-25, 2-26, 3-3, 205-3

Línea Ética

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

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

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

Historial de Casos	Casos
2018	11
2019	14
2020	12
2021	9
2022	21
2023	19
2024	19
2025	19

GRI 2-15

Conflictos de Interés

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

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

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



Línea Ética

	Línea interna Vinte	Línea externa Javier
Casos recibidos	19	28
Casos desechados y duplicados	0	9
Casos resultados	19	19
Casos no proceden por falta de evidencia	12	5
Casos con acciones y/o sanciones (+)	7	14
Casos en proceso de investigación	0	0
(*) Número de personas que aplicó una acción/sanción	Vinte	Javier
Bajas de personal	2	9
Acta Administrativa	0	1
Retroalimentación al empleado	5	10

Sistema de denuncias anónimas Javier

En 2025 se recibieron 28 reportes a través de la línea de denuncia, de los cuales 19 fueron analizados y atendidos, mientras que los 9 restantes corresponden a denuncias duplicadas o desechadas. 9 casos derivaron en la rescisión de contrato de colaboradores o proveedores.

2
Protección de bienes y activos.

3
Regulaciones con terceros

1
Seguridad y medio ambiente

13
Situación Laboral

Estrategia anti-corrupción

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

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

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

Evaluamos todas nuestras operaciones de manera continua para prevenir instancias de corrupción. Damos cursos y entrenamiento a nuestros colaboradores también consistentemente para entrenarlos a reconocer este riesgo y responder de manera adecuada.

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

Estrategia Vinte Proptech

Con apoyo de los datos recabados en nuestros procesos de venta, en 2022 se detectó que un número significativo de viviendas ya escrituradas en desarrollos cerrados o en curso presentaron movimientos de venta.




Por lo mismo, Grupo Vinte se está encaminando hacia el desarrollo de una estructura Proptech (REaaS), que, por sus siglas en inglés, Real Estate as a Service, se refiere a los servicios de bienes raíces basados en la tecnología. Xante.mx, la plataforma de Proptech propia de VINTE, está enfocada en la compra/venta de vivienda usada. Por

medio de sus socios, busca generar otras verticales de negocio aprovechando los fundamentales sólidos del sector.

Xante inició operaciones en el 2022, y en una primera fase se ha enfocado en comprar y vender viviendas usadas en desarrollos Vinte, logrando al cierre de 2025 más de 237 transacciones desde su inicio de operaciones, incluyendo 112 adquisiciones, 89 ventas de viviendas usadas y 36 convenios de venta concluidos, además de hipotecas y equipamientos para estas casas.

Participación adicional en empresas Proptech

Portafolio Proptech / Fintech de Inversiones de Impacto

Inversión	 casa bravo	 HOMIE	 iVentas
Modelo	Renta para Compra a través de plataformas digitales y de áreas de ventas.	Institucionalizar en México la renta de casas y garantizar el pago de renta a través de plataformas digitales.	Facilitar la relación de Pymes con tecnología para marketing, ventas y relación con clientes.
Participación	9%	1%	40%
Fecha inversión	Enero 2022	Enero 2022	2022
Sinergia (Pueden ser múltiples)	Compra de vivienda Vinte a través de clientes que de otra manera no adquirirían la casa.	Promover/facilitar la opción de rentar la vivienda Vinte a compradores/ inversionistas.	Administración de clientes y ventas a través de plataforma basada principalmente en WhatsApp.
Actualización al cierre de 2025	Pasa de una empresa con activos a un GP de una fibra de vivienda en renta para venta.	Además de México, ya operando en Chile y a partir de 2025 en Perú.	Crecimiento en clientes del 102% en 2025, se transforma al dar servicios de IA.

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

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

Participación:

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

MÁS VALORES AGREGADOS REAAS

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

Broker y iBuyer Convencional



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

Se cuenta con una página web, www.xante.mx, donde se explica el proceso y los beneficios de utilizar estos servicios. En la sección VENDE TU CASA el propietario registra los datos de su inmueble para generarle una oferta. También se cuenta con una app que recaba data de las visitas técnicas a las propiedades, para nutrir el algoritmo que ayuda a Vinte a realizar las ofertas.

En menos de 10 días se envía una oferta al propietario vía WhatsApp, y todo el proceso de solicitud es 100% digital. Paralelamente, se le envía al bróker una ficha técnica de la casa junto con un recorrido virtual para arrancar la promoción de la casa.



Proceso de Operación:

Oferta de Xante por la Vivienda

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



Aceptación de oferta por Vendedor

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



Xante Adquiere la Vivienda

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



Xante Promociona la Vivienda

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



Titulación al Comprador Final

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

Bonos Sostenibles

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



Sociales

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



Ambientales

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

Proceso de evaluación y selección de proyectos

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

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

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

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

Análisis Financiero / Plan de Negocios
 Analiza los costos de desarrollo de la tierra y el equipo necesario. Determina la oferta de mezcla de productos y la viabilidad financiera.

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

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

VINTE 18X

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

*Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial.

Bases para la opinión de Sustainalytics sobre el Marco de Referencia

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

VINTE 19X y VINTE 19-2X

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

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

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

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



Bonos Vinte SDG

VINTE 20X SDG

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

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

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



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

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

Al cierre del año, los bonos ligados a los ODS representaron el **25%** de la deuda, desagregado:

VINTE 20X SDG: 4%
VINTE 23X SDG: 16%
VINTE 24X SDG: 5%

VINTE 23X SDG

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

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

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

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

VINTE 24X SDG

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

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

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

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

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

- Los bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG contribuyen a los mismos ODS que VINTE 20X SDG
- Se puede encontrar el Marco de Referencia de Bonos Sostenibles de Vinte en la página corporativa.



Viviendas
Totales
equivalentes
por año



Plazo
restante
(años)

	Viviendas Totales equivalentes por año	Plazo restante (años)
Vinte 24X SDG	173	5.9
Vinte 23X SDG	714	2.9
Vinte 20X SDG	273	1.8
VINTE 19X, 19-2X, 20X SDG, 23x SDG Y 24x SDG	1,751	2.9

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

ODS	Clasificación ABC del Impacto	INDICADOR / KPI	Objetivo Vinte 20X SDG	Total con recursos de VINTE 20X SDG	Avance	Objetivo Vinte 23X SDG	Total con recursos de VINTE 23X SDG	Avance	Objetivo Vinte 24X SDG	Total con recursos de VINTE 24X SDG	Avance	Total Vinte al 2025, desde la colocación del Bono VINTE20X SDG	OBJETIVO BONOS VINTE 18X 19X 19-2X, 20X SDG y 23X SDG
4 Educativos	B	# de aulas construidas por emisión.	14	19	Logrado	29	8	27%	9	-	0%	87	99
	B	# de niños que asisten a escuelas construidas por Vinte.	492	686	Logrado	1,041	283	27%	339	-	0%	3,130	3,547
5 Igualdad de Género	B	% de mujeres empleadas en puestos de liderazgo.	>20%	42%	Logrado	>20%	42%	Logrado	20%	47%	Logrado	0,42	>20%
	B	Relación salarial media entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte.	>0.8	0.94	Logrado	>0.8	0.94	Logrado	>0.8	0.94	Logrado	0.94	>0.8
6 Acción Climática	C	Hectáreas impactadas por el sistema de aguas pluviales instalado.	29.4	40.1	Logrado	57.1	30.2	53%	18.6	4.1	22%	180.8	205.3
	C	Infraestructura de capacidad de tratamiento de agua a construir (Ltr/seg).	13.9	47.0	Logrado	76.4	51.1	67%	29.5	7.6	26%	231.5	171.9
	C	# de viviendas impactadas por el sistema de tratamiento de aguas instalado.	2,947	5,666	Logrado	4,849	4,304	89%	1,563	638	41%	26,378	20,411
	C	M ³ de agua tratada por año.	438,184	1,483,214	Logrado	2,408,643	1,611,142	67%	930,982	239,807	26%	7,299,287	5,421,001
	C	M ³ de agua ahorrada anualmente a través de las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	124,356	304,137	Logrado	156,666	304,137	Logrado	52,108	52,098	100%	1,286,362	756,522
	C	# de personas que tendrán acceso a un uso eficiente del agua (familias Vinte).	4,601	13,626	Logrado	8,688	10,350	119%	2,827	1,535	54%	64,439	31,781
7 Energía Atractiva y Sostenible	C	% de ahorro de energía gracias a las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	20%	34%	100%	20%	33%	Logrado	20%	38%	Logrado	35%	20%
	C	CO ₂ (Toneladas) ahorradas anualmente a través de las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	1,224	4,696	Logrado	2,413	8,168	Logrado	785	1,281	Logrado	23,313	8,592
8 Trabajo Decente y Crecimiento Económico	B	# de empleados con condiciones de trabajo justas y dignas.	100%	100%	Logrado	100%	100%	Logrado	100%	100%	Logrado	100%	100%
	B	% del total de empleados cubiertos por convenios colectivos.	90%	100%	Logrado	90%	100%	Logrado	90%	100%	100%	100%	90%
	B	Desglose de las prestaciones proporcionadas a los empleados a tiempo completo, y desglose de las prestaciones proporcionadas a los empleados temporales o a tiempo parcial, por lugares significativos de operación.	Beneficios, al menos según la normativa.	100%	Logrado	Beneficios, al menos según la normativa.	100%	Logrado	Beneficios, al menos según la normativa.	100%	100%	100%	Beneficios, al menos según la normativa.

ODS	Clasificación ABC del Impacto	INDICADOR / KPI	Objetivo Vinte 20X SDG	Total con recursos de VINTE 20X SDG	Avance	Objetivo Vinte 23X SDG	Total con recursos de VINTE 23X SDG	Avance	Objetivo Vinte 24X SDG	Total con recursos de VINTE 24X SDG	Avance	Total Vinte al 2025, desde la colocación del Bono VINTE20X SDG	OBJETIVO BONOS VINTE 18X 19X 19-2X, 20X SDG y 23X SDG
8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO	B	Promedio de horas de formación al año por empleado, por género y por categoría de empleado.	Promedio de 10 horas de formación por empleado.	15.0	Logrado	Promedio de 10 horas de formación por empleado.	14.2	Logrado	Promedio de 10 horas de formación por empleado.	15.0	Logrado	14,994,431,903	Promedio de 10 horas de formación por empleado.
	B	# de empleos temporales locales elegibles creados a través de los proyectos Vinte.	497	1,917	Logrado	1,044	778	74%	340	359	Logrado	4,284	3,574
	B	\$ Impacto económico en empleos temporales MXN.	35,101,433	172,555,583	Logrado	110,014,609	39,966,826	36%	35,795,724	29,252,238	Logrado	351,683,512	300,421,275
10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGNAJES	B	Distribución de viviendas por segmentos de renta baja y media (anualmente).	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 4,998 viviendas en total.	57%	Logrado	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 4,998 viviendas en total.	46%	Logrado	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 4,998 viviendas en total.	40%	Logrado	0	Al menos el 40 % del total de viviendas con título de propiedad, pero no menos de 8,427 viviendas en total.
	C	m ² de espacios verdes construidos (parques equipados).	4,592	28,604	Logrado	38,704	11,247	29%	12,236	2,664	22%	229,833	71,164
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	C	# de KM de infraestructura vial construidos y donados.	2.77	16.01	Logrado	12.39	4.98	40%	3.90	3.62	93%	107.79	28.49
	C	\$ Monto invertido en infraestructura vial.	26,614,000	68,014,593	Logrado	53,323,844	33,913,541	64%	15,367,536	17,507,484	Logrado	361,057,119	185,919,380
	C	\$ Cantidad invertida en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluyendo infraestructura eléctrica (instalación subterránea, iluminación, agua, alcantarillado, PTARs, escuelas, salud, etc.).	143,503,000	1,452,788,587	Logrado	353,654,417	1,257,922,462	Logrado	115,024,390	192,297,484	Logrado	7,701,582,450	1,100,765,807
	C	Total # de viviendas certificadas por Edge construidas.	1,913	4,931	Logrado	3,713	2,664	72%	1,208	684	57%	19,989	13,348
12 ENERGÍA LIMPIA Y ENERGÍA SOSTENIBLE	C	Promedio de # de viviendas certificadas por Edge construidas anualmente.	273	2,105	Logrado	714	2,866	Logrado	173	500	Logrado	3,261	2,185
	C	# GJ de energía incorporada ahorrada en materiales ¹ .	382,633	696,033	Logrado	742,560	101,998	14%	NA	NA	NA	2,375,928	2,427,938
	C	Carbono incorporado en el ahorro de materiales ² .	NA	NA	NA	43,478	2,140	5%	16,913	7,251	42%	81,253	60,390

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

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

Bonos Verdes Vinte

VINTE 25V y VINTE 25-2V

El 11 de junio de 2025, Vinte informó que concluyó exitosamente la colocación de sus primeros Bonos Verdes, "VINTE 25V" y "VINTE 25-2V", los cuales se alinean con el Marco de Referencia de Bonos Verdes Vinte, desarrollado con la asesoría de BBVA y LAGreen, de acuerdo con los Principios de los Bonos Verdes (Green Bond Principles) del ICMA, por un monto total de \$2,500 millones de pesos. La colocación consta del séptimo y octavo Bono Etiquetado, y del decimotercer y decimocuarto Bono en total, emitidos por Vinte desde 2011.

La emisión tuvo una demanda de \$3,144 millones de pesos, lo que representó una sobresuscripción de 1.26 veces sobre el monto colocado, superando así el objetivo inicial de \$1,250 millones de pesos gracias al ejercicio de la opción de sobreasignación. La operación se estructuró en dos tramos:

- VINTE 25V: \$1,400 millones de pesos, a 5 años, con tasa variable TIIE de Fondeo más 250 puntos base.
- VINTE 25-2V: \$1,100 millones de pesos, a 7 años, con tasa fija de 200 puntos base sobre la curva de M Bonos interpolada (cupón de 11.01%).

Los recursos netos obtenidos serán destinados en un 100% (cien por ciento) al financiamiento de proyectos para el desarrollo de comunidades verdes en México, conforme al Marco de Referencia de Bonos Verdes Vinte, el cual obtuvo una Opinión Favorable de Segunda Parte (SPO) por parte de Sustainalytics

US Inc., calificando la contribución a la sostenibilidad del Marco en el nivel más alto de su escala.

Dichos recursos se dirigirán a financiar o re-financiar proyectos de vivienda sostenible, existentes o futuros, construidos por Vinte en México, incluyendo la construcción y certificación de más de 14,800 viviendas EDGE o EDGE Advanced, así como inversiones en sistemas de infiltración de agua de lluvia, tratamiento de aguas residuales, parques y áreas verdes, que se enfocan en contribuir a los siguientes ODS:



La emisión fue calificada AA- por Moody's, AA por Verum y AA- por HR Ratings.

Cuentan con la **Opinión Favorable de HR Ratings, Credit Agency.**

Al cierre del año, los **bonos verdes representaron el 26.5% del total de la deuda.**

En total, al cierre de **2025 los certificados bursátiles etiquetados** representaron el **56.2% de la deuda**, desagregado de la siguiente manera:

26.5% en Bonos Verdes
25.4% en Bonos Sustentables y ligados a los ODS
4.3% en Bonos Sustentables

ODS	UNIDADES	Plazo	Indicadores VINTE 25V	Indicadores VINTE 25-2V	Total Bonos Verdes*
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	Viviendas	Emisión	5,954	4,688	10,642
	Viviendas	Emisión	785	618	1,403
6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO	Hectáreas	Emisión	17	13	30
	L/min	Emisión	258	203	461
	Capacidad L/S	Emisión	22	17	39
	Viviendas	Emisión	1,391	1,096	2,487
	M ³	Emisión	665,758	524,160	1,189,918
	%	Anual	33%	33%	33%
7 ENERGÍA LIMPIA Y TRANSICIÓN	M ³	Emisión	550,076	433,082	983,158
	%	Anual	32%	32%	32%
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	Toneladas CO ₂	Emisión	7,642	6,017	13,659
	M ²	Emisión	34,592	27,235	61,827
15 VIDA SUBMARINA Y OCEANOS	Árboles	Emisión	2,727	2,147	4,874
	CO ₂ kg	Emisión	54,537	42,938	97,475
12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES	%	Anual	53%	53%	53,4%
	tCO ₂ e	Emisión	7,642	54,561	62,203
13 ACCIÓN CLIMÁTICA	Viviendas	Emisión	31	24	55
	KW	Emisión	71,392	56,208	127,600
	Calentadores	Emisión	648	511	1.159
	Toneladas CO ₂	Emisión	431,470	339,702	771,172

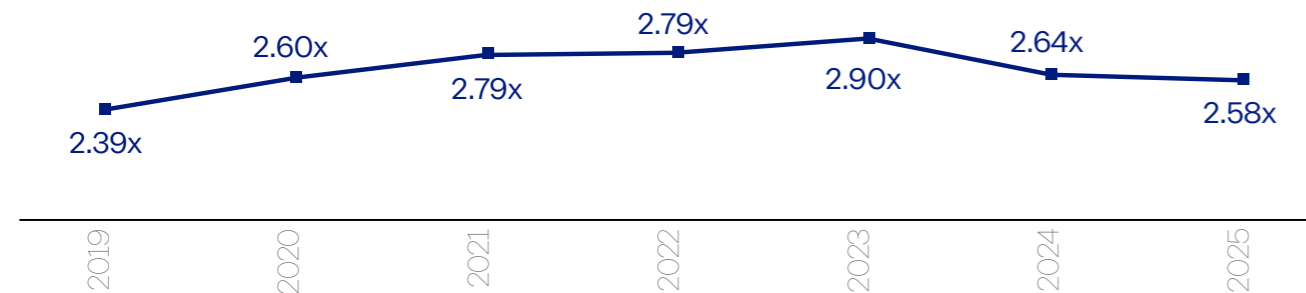
* De las 10,642 viviendas consideradas, se incluyen 2,230 viviendas EDGE en desarrollos Vinte con certificación final y 8,412 viviendas en desarrollos Javer que están en proceso de obtener su certificación y al momento existe la certificación de diseño.

Perfil de Deuda

En Grupo Vinte contamos con acceso a financiamiento con un promedio de madurez de 4.5 años. Seguimos manteniendo nuestra relación de largo plazo con instituciones financieras reconocidas y acceso al mercado de deuda.

Apalancamiento (2019-2025)

Deuda Neta / EBITDA

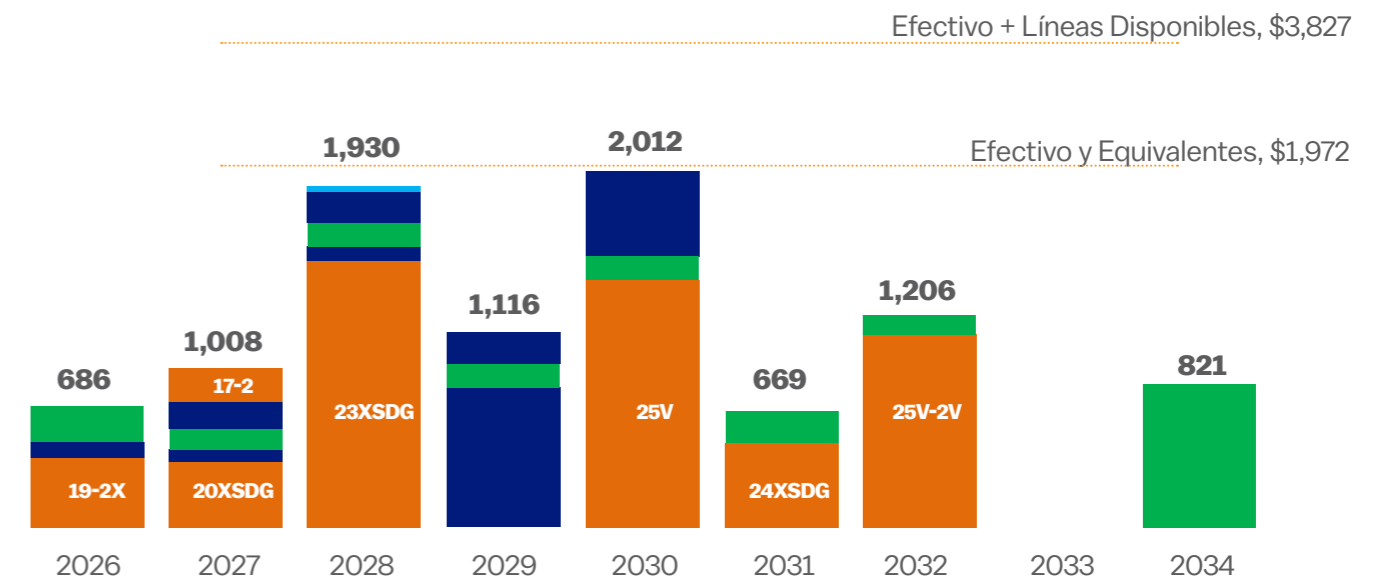


(MX\$m)	4T 2020	4T2021	4T2022	4T2023	4T2024	4T2025
Deuda Neta	\$1,600	\$1,924	\$2,113	\$2,551	\$6,693	\$7,363

Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda

(Ps. mm, diciembre 2025)

- Bonos
- Banca de desarrollo
- Banca mexicana
- Crédito Mayakoba



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

Plazo promedio de la deuda igual a

4.5 años

Líneas de crédito firmadas no dispuestas por

Ps.\$ 1,855

Líneas dispuestas/líneas totales

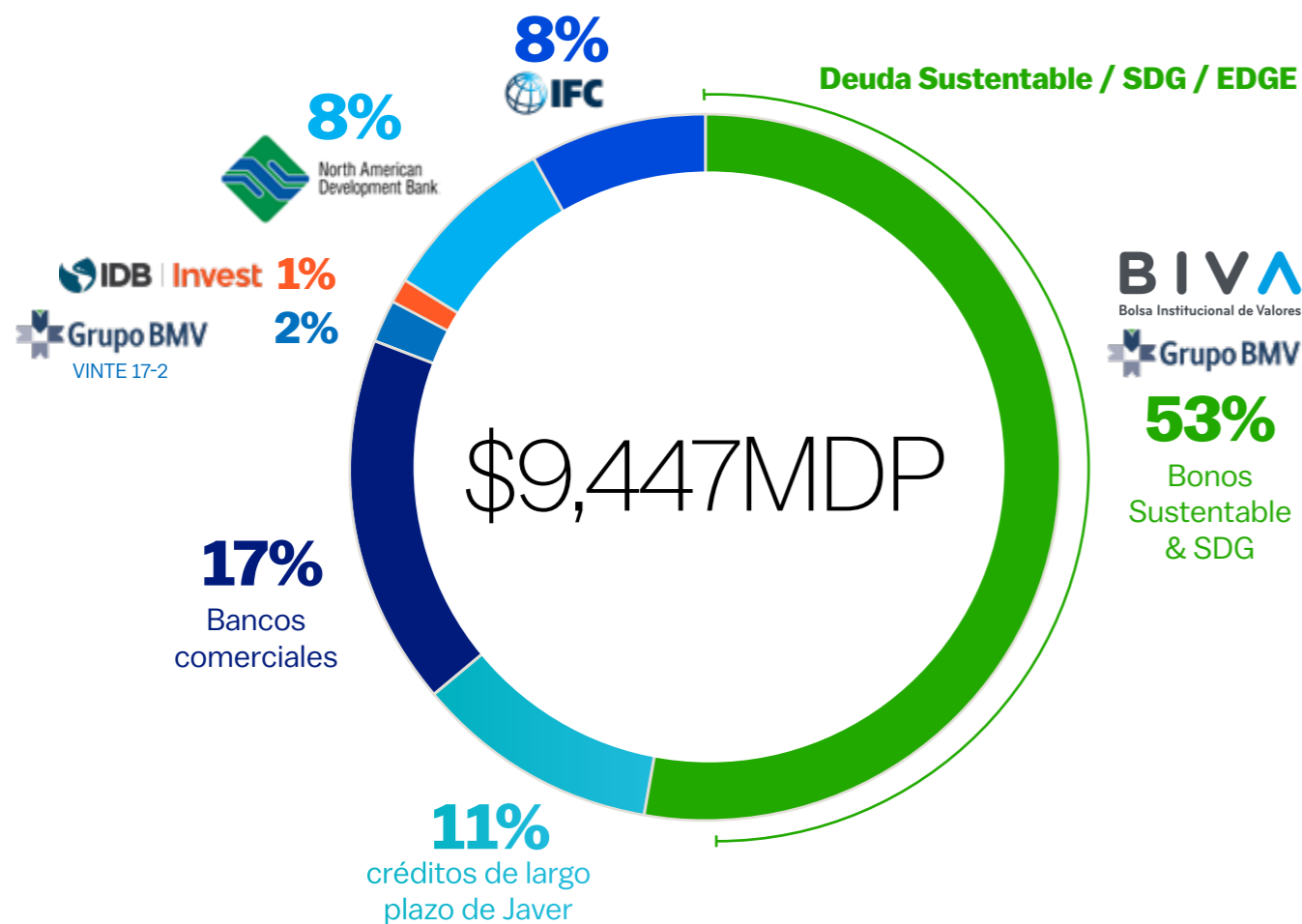
= 68%

Deuda Total

(diciembre 2025)

Vinte cuenta con una deuda actual de Ps. \$9,447 millones; Desde el 2011, el acceso de deuda bursátil por VINTE suma Ps. \$7,000 millones, al colocar exitosamente 14 bonos (incluyendo 6 bonos sustentables, 3 bonos SDG & 2 bonos verdes con marcos Sustentable/ODS/ESG/Verde). Cada emisión ha mejorado en condiciones y monto, probando el apetito incremental por inversionistas de impacto de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2025, Vinte contaba con líneas de crédito firmadas no dispuestas por \$1,855 millones de Pesos (todas ellas con plazo de más de un año). Este monto no dispuesto representa aproximadamente 0.2x la deuda total de la Compañía. Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:



Fuente: Datos de la Compañía.

Notas: El saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre de 2025 es Ps.\$9,446.9 mm. El saldo de deuda en el estado de posición financiera, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es Ps.\$9,334.7 mm.



1,972 mdp en caja al 31 de diciembre

70% de la deuda sustentable/SDG/EDGE

100% de la deuda en pesos

32% de la deuda neta en tasa fija

Factores de riesgo

Como parte de la naturaleza de sus operaciones y del entorno en el que participa, Grupo Vinte se encuentra expuesto a diversos riesgos que podrían afectar su desempeño operativo, financiero, estratégico y de crecimiento. Estos riesgos son objeto de identificación, evaluación, monitoreo y gestión continua a través de los mecanismos de gobierno corporativo establecidos, con el apoyo de las áreas responsables. Contamos con medidas de mitigación y respuesta para reducir su impacto potencial y fortalecer la sostenibilidad del negocio.

Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía.

- 1. Dependencia del mercado mexicano.** La totalidad de las operaciones de la Compañía se generan en México, por lo que su desempeño está vinculado a las condiciones económicas, financieras, regulatorias y de mercado del país.
- 2. Dependencia de las fuentes de financiamiento para la adquisición de vivienda.** La originación de créditos por parte de instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y el sector bancario constituye un factor relevante para la demanda de vivienda. Reducciones en disponibilidad o cambios en esquemas de operación podrían afectar el crecimiento de la Compañía.
- 3. Cambios regulatorios en materia de vivienda y seguridad social.** Modificaciones al marco regulatorio; reformas que impacten el fondeo o la operación de organismos de vivienda, podrían reducir la disponibilidad de créditos hipotecarios y afectar el desempeño del sector.
- 4. Liquidez y acceso a financiamiento.** El desarrollo de proyectos inmobiliarios requiere importantes niveles de capital de trabajo. La capacidad de acceder oportunamente a fuentes de financiamiento e inversión es indispensable para la operación de la Compañía.
- 5. Riesgo de liquidez asociado a la escrituración y titulación.** Retrasos en los procesos de titulación o en los pagos efectuados por organismos de vivienda pueden afectar la rotación de las cuentas por cobrar y la liquidez de la Compañía.
- 6. Estacionalidad de las operaciones.** La actividad comercial y operativa presenta variaciones estacionales durante el año que pueden influir en los resultados financieros.
- 7. Riesgos fiscales y regulatorios.** La Compañía está expuesta a posibles contingencias derivadas de cambios en la legislación fiscal, interpretaciones de la autoridad o revisiones por parte de las autoridades competentes.
- 8. Riesgos asociados a la construcción y a la cadena de suministro.** Variaciones en el precio y disponibilidad de terrenos, materiales de construcción, maquinaria y mano de obra especializada, así como retrasos en la ejecución de proyectos, podrían incrementar los costos o afectar los tiempos de desarrollo.
- 9. Competencia en el sector vivienda.** El fortalecimiento o la entrada de nuevos competidores podría impactar la participación de mercado y los resultados.

10. Disponibilidad de reservas territoriales.

La limitada disponibilidad de terrenos con características adecuadas para el desarrollo de vivienda podría restringir el crecimiento futuro de la Compañía.

11. Calidad de los desarrollos y satisfacción del cliente.

La Compañía podría enfrentar un incremento en reclamaciones relacionadas con defectos de calidad o cumplimiento de garantías; podría afectar su reputación y generar costos adicionales.

12. Concentración geográfica de las operaciones.

Las ventas se concentran en determinadas regiones del país, por lo que eventos económicos, sociales, regulatorios o ambientales que afecten dichas regiones podrían impactar el desempeño.

13. Expansión hacia nuevos mercados.

Implica riesgos asociados a condiciones competitivas distintas, disponibilidad de reservas territoriales, obtención de permisos, acceso a infraestructura, disponibilidad de insumos y acceso a financiamiento para los clientes, lo que podría afectar el desempeño esperado de los proyectos.

14. Dependencia del talento directivo y de la infraestructura tecnológica.

Experiencia y permanencia de funcionarios clave, consejeros y colaboradores estratégicos, así como del adecuado funcionamiento, disponibilidad y seguridad de sus sistemas y plataformas de tecnologías de información.

15. Riesgos asociados a terceros contratistas.

La Compañía contrata a terceros para la ejecución de determinadas actividades relacionadas con el desarrollo de sus proyectos. Incumplimientos, defectos de construcción u otras acciones atribuibles a dichos contratistas podrían generar costos adicionales, retrasos o afectar la reputación de la Compañía.

16. Riesgos relacionados con alianzas estratégicas.

La participación en alianzas estratégicas, coinversiones u otros esquemas de colaboración puede exponer a la Compañía a riesgos derivados del desempeño de terceros, diferencias en los objetivos de negocio, cumplimiento de obligaciones contractuales o cambios en las condiciones del mercado que afecten los resultados esperados.

17. Cambios en criterios y políticas contables.

Modificaciones en las normas de información financiera, criterios contables o interpretaciones aplicables podrían afectar la presentación de la información financiera, los resultados reportados y las perspectivas de la Compañía.

18. Riesgo de deterioro en la calificación crediticia.

Una reducción en la calificación crediticia de la Compañía podría limitar el acceso a fuentes de financiamiento o incrementar su costo, afectando la capacidad para desarrollar nuevos proyectos y ejecutar su estrategia de crecimiento.

19. Riesgos asociados al crecimiento y expansión del negocio.

La Compañía podría no mantener el mismo ritmo de crecimiento en el futuro y las adquisiciones estratégicas, coinversiones o procesos de expansión podrían no generar los beneficios esperados o implicar riesgos operativos, financieros o de integración.

20. Riesgos legales asociados a la adquisición de reservas territoriales y a la estructura corporativa.

La adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones o controversias legales. Adicionalmente, determinadas disposiciones contenidas en los estatutos sociales de la Compañía, orientadas a regular cambios de control, podrían limitar o retrasar potenciales adquisiciones de control y afectar la liquidez de sus acciones.

Factores de Riesgo Relacionados con México.

1. Dependencia de las políticas públicas en materia de vivienda.

El sector de la vivienda en México depende, en parte, de las políticas públicas, programas gubernamentales y mecanismos de apoyo implementados por las autoridades. Cambios en dichas políticas, podrían afectar la demanda y el desempeño del sector.

2. Cambios en el marco regulatorio.

La industria de la vivienda está sujeta a un amplio marco regulatorio en materia urbana, ambiental, territorial, fiscal y de construcción. Modificaciones a la legislación, mayores requisitos regulatorios o retrasos en la obtención de autorizaciones y permisos podrían afectar el desarrollo de los proyectos y la rentabilidad de la Compañía.

3. Condiciones macroeconómicas adversas.

El desempeño de la Compañía puede verse afectado por cambios en el entorno macroeconómico nacional, incluyendo periodos de desaceleración económica, disminución del crecimiento, incremento en el desempleo o una reducción en el poder adquisitivo de la población, factores que podrían impactar la demanda de vivienda.

4. Inflación, tasas de interés y condiciones de financiamiento.

Altos niveles de inflación, incrementos en las tasas de interés o restricciones en el acceso al financiamiento podrían afectar tanto los costos de operación y construcción de la Compañía como la capacidad de los clientes para adquirir vivienda.

5. Fluctuaciones cambiarias.

Variaciones en el tipo de cambio entre el peso mexicano y otras monedas, particularmente el dólar estadounidense, podrían impactar los costos de materiales, insumos, maquinaria o equipos importados, así como determinados compromisos financieros de la Compañía.

6. Riesgos sanitarios.

Pandemias, epidemias u otras contingencias sanitarias podría generar interrupciones en la cadena de suministro, restricciones operativas, disminución en la actividad económica o afectaciones en la demanda de vivienda.

7. Factores políticos y sociales.

Cambios en el entorno político, social o de seguridad pública, podrían afectar las condiciones de inversión, el desarrollo de proyectos, la confianza de los consumidores y el desempeño general del mercado inmobiliario.

8. Fenómenos naturales y riesgos climáticos.

La Compañía está expuesta a eventos derivados de fenómenos naturales y condiciones climáticas extremas, tales como huracanes, inundaciones, sequías, incendios, olas de calor o sismos, los cuales podrían afectar sus operaciones, desarrollos inmobiliarios, cadena de suministro y continuidad del negocio.

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

- 1. Liquidez y volatilidad de las acciones.** El mercado de las acciones de la Compañía podría presentar niveles limitados de liquidez y estar sujeto a fluctuaciones en su precio como resultado de factores internos y externos, incluyendo las condiciones del mercado de capitales, el desempeño de empresas comparables, cambios en las expectativas de los inversionistas, y cobertura de analistas.
- 2. Dilución derivada de futuras emisiones o ventas de acciones.** La emisión futura de acciones, valores convertibles u otros instrumentos financieros, así como la venta de acciones por parte de accionistas relevantes o la expectativa de que dichas operaciones ocurran, podría generar dilución para los accionistas existentes y afectar negativamente el precio de mercado de las acciones.
- 3. Concentración accionaria y control de la Compañía.** Los accionistas de control mantienen una participación que les permite influir de manera significativa en las decisiones estratégicas y corporativas de la Compañía, incluyendo la integración del Consejo de Administración, operaciones relevantes, fusiones, adquisiciones, distribución de dividendos y otras decisiones sujetas a aprobación de los accionistas.
- 4. Uso de recursos provenientes de futuras emisiones de capital.** En caso de realizar ofertas públicas primarias de acciones en el futuro, la administración contará con discrecionalidad para definir la aplicación de los recursos obtenidos, los cuales podrían no generar los beneficios esperados por los inversionistas.
- 5. Política de dividendos.** El pago de dividendos dependerá de los resultados de operación, la situación financiera de la Compañía, las disposiciones legales aplicables, las restricciones contractuales y las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas, por lo que los dividendos futuros podrían diferir de los distribuidos históricamente o incluso no decretarse.
- 6. Cumplimiento de los requisitos para mantener el listado bursátil.** La Compañía debe cumplir con las disposiciones establecidas por la legislación aplicable y por la BMV para conservar el listado de sus acciones. El incumplimiento de dichos requisitos podría dar lugar a la suspensión o cancelación de la cotización de sus acciones.
- 7. Restricciones legales aplicables a inversionistas y transmisión de acciones.** La legislación mexicana y los estatutos sociales de la Compañía establecen determinadas disposiciones aplicables a la transmisión de acciones y a los derechos de los inversionistas extranjeros, las cuales podrían limitar el ejercicio de ciertos derechos o la protección gubernamental respecto de su inversión.
- 8. Factores externos que afectan el mercado de capitales.** El valor de mercado de las acciones de la Compañía también puede verse afectado por acontecimientos económicos, financieros, geopolíticos o regulatorios ocurridos en México o en otros mercados internacionales, independientemente del desempeño operativo y financiero de la Compañía. Riesgos relacionados con las Avalistas.

Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles de la Compañía.

- 1. Cambios en el marco fiscal.** Modificaciones al régimen fiscal aplicable a la Compañía o a los inversionistas podrían afectar el tratamiento tributario de los Certificados Bursátiles, así como el rendimiento esperado o el valor de la inversión. Cumplimiento de los requisitos para mantener el listado bursátil. La Compañía debe cumplir con las disposiciones establecidas por la legislación aplicable y por la BMV para conservar el listado de sus acciones. El incumplimiento de dichos requisitos podría dar lugar a la suspensión o cancelación de la cotización de sus acciones.
- 2. Liquidez de los Certificados Bursátiles.** Actualmente no existe garantía de que se mantenga un mercado secundario activo para los Certificados Bursátiles emitidos por la Compañía. En consecuencia, los inversionistas podrían enfrentar limitaciones para vender sus títulos oportunamente o hacerlo a un precio favorable.
- 3. Riesgo de crédito y recuperación de la inversión.** En caso de un procedimiento de concurso mercantil o insolvencia de la Emisora, los tenedores de los Certificados Bursátiles podrían no tener prelación respecto de otros acreedores, lo que podría afectar la recuperación del capital invertido.
- 4. Riesgo de prepago, amortización anticipada y reinversión.** Determinadas emisiones podrían prever mecanismos de amortización anticipada o prepago, lo que podría modificar el rendimiento originalmente esperado por los inversionistas y generar riesgos asociados a la reinversión de los recursos recibidos.
- 5. Riesgo por variaciones en las tasas de interés.** Cambios en las tasas de interés del mercado podrían afectar el valor de mercado de los Certificados Bursátiles, particularmente aquellos con tasa variable o cuando existan fluctuaciones relevantes en las condiciones financieras.
- 6. Calificación crediticia.** Las calificaciones crediticias otorgadas a la Compañía o a sus emisiones pueden ser revisadas, modificadas, suspendidas o retiradas por las agencias calificadoras. Una disminución en dichas calificaciones podría afectar la percepción de riesgo, el valor de mercado de los Certificados Bursátiles y las condiciones para futuras emisiones.
- 7. Cumplimiento de obligaciones regulatorias.** La Compañía debe cumplir de manera permanente con las disposiciones aplicables para mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV o en BIVA. El incumplimiento de dichas obligaciones podría afectar la negociación de los títulos en el mercado.
- 8. Administración y ejercicio de derechos de los tenedores.** El adecuado cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos relacionados con los Certificados Bursátiles dependen, entre otros aspectos, de las funciones desempeñadas por el Representante Común y de los mecanismos establecidos en la documentación de cada emisión.
- 9. Riesgos asociados a las avalistas.** En aquellas emisiones que cuenten con el respaldo de sociedades avalistas, la capacidad de dichas entidades para cumplir con sus obligaciones podría influir en el perfil de riesgo de los Certificados Bursátiles.

10. Riesgos relacionados con el Marco de Referencia para Bonos Sustentables, Verdes y Objetivos de Desarrollo Sostenible (SDG Framework). Las emisiones etiquetadas como Bonos Sustentables, Verdes o ligadas a los ODS se encuentran sujetas al cumplimiento de los compromisos establecidos en el Marco de Referencia correspondiente. Cambios en los criterios, metodologías, estándares internacionales o en la capacidad de la Compañía para mantener el alineamiento con dichos compromisos podrían afectar la percepción del mercado respecto de estos instrumentos, sin que ello modifique las obligaciones financieras derivadas de los Certificados Bursátiles.

Los riesgos descritos anteriormente representan un resumen de los principales factores de riesgo a los que se encuentra expuesta la Compañía. La descripción completa de estos, así como de otros riesgos puede consultarse en el Reporte Anual presentado por la Compañía ante la BMV, BIVA y la CNBV.

Posibles estrategias de Mitigación de Riesgos

Entre las estrategias generales de mitigación de riesgo que Grupo Vinte ha utilizado, se encuentran:

De Mercado: La Compañía monitorea de manera permanente el comportamiento del mercado de vivienda y ajusta oportunamente el ritmo de sus operaciones, la liberación de inventario y el desarrollo de nuevos proyectos conforme a las condiciones de la demanda. Asimismo, adapta la disponibilidad de lotes y viviendas con el propósito de optimizar los niveles de inventario y preservar la rentabilidad del negocio.

Liquidez: A través de una política de administración de efectivo, se procura conservar recursos equivalentes aproximadamente a seis semanas de operación, invertidos en instrumentos financieros de corto plazo y bajo riesgo, fortaleciendo así su capacidad para atender oportunamente sus compromisos financieros y operativos.

Desastres Naturales: La Compañía contrata seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en el comportamiento meteorológico esperado de las regiones donde opera, con el fin de reducir el impacto potencial sobre sus activos y operaciones.

Tipo de Cambio en las Tasas de Interés: La Compañía mantiene una política financiera orientada a minimizar su exposición al riesgo cambiario al mantener la totalidad de sus ingresos y de su deuda denominada en pesos mexicanos. Asimismo, administra el riesgo de tasas de interés mediante una estructura de financiamiento integrada por deuda a tasa fija y deuda referenciada a la TIIE a 28 días.

Responsabilidad Civil y Otros: se cuentan con pólizas de seguro corporativo vigentes con coberturas para huelgas, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, entre otros.

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

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

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

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



Impactos, Riesgos y Oportunidades de la Sostenibilidad

Gestionamos los riesgos y oportunidades de sostenibilidad mediante un enfoque estructurado que abarca la identificación, evaluación y administración de los temas materiales. Evaluamos la resiliencia de nuestra estrategia considerando cómo los riesgos y oportunidades de sostenibilidad pueden afectar el valor y los flujos de sus activos a lo largo del tiempo:

1. En Vinte, hemos elaborado una matriz de riesgos sociales que facilita la identificación, evaluación y seguimiento de los riesgos sociales asociados a sus operaciones. Asimismo, la matriz de riesgos ambientales se encuentra en desarrollo.
2. En Javer, tenemos un mapeo de escenarios y riesgos a nivel corporativo que integra insumos como información operativa, datos históricos, indicadores internos y análisis de impacto y probabilidad, con el fin de identificar y priorizar los riesgos relevantes.

Gobernanza y Mecanismos de Gestión

En Vinte y Javer contamos con un Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS), el cual contempla un conjunto de políticas corporativas, procedimientos, mecanismos de control

y seguimiento, que definen las responsabilidades de los órganos de gobernanza y de las áreas involucradas, asegurando una gestión estructurada y consistente de los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad.

El Comité de Sostenibilidad es el encargado de implementar los procesos necesarios para lograr una cultura sostenible. A su vez, el Consejo de Administración del Grupo recibe reportes de los avances, riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad así como los comités que lo integran para asegurar su adecuada integración en la estrategia corporativa.

A través del uso de tableros de objetivos, tomamos en consideración los riesgos, oportunidades, toma de decisiones y transacciones importantes. De esta forma se supervisa y monitorea el desempeño operativo y el avance de las iniciativas estratégicas. Dichos tableros apoyan la revisión periódica de indicadores clave y facilitan la integración de aspectos de sostenibilidad en la supervisión de la estrategia.

Riesgos y oportunidades de sostenibilidad identificados

Con el desarrollo y estudio de las matrices, hemos logrado visualizar tanto los riesgos como los impactos positivos (oportunidades) principales con las que podremos generar estrategias de capitalización e impulso en Grupo Vinte:

Corto plazo: <1 año
Mediano plazo: 1a 3 años
Largo plazo: 3 a 5 años

Nombre del riesgo o la oportunidad	Descripción e impactos esperados	Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad
Riesgos		
Anticorrupción	La realización de prácticas indebidas durante el proceso de gestión, tramitología, estudios, solicitud de autorizaciones y licencias, entre otros, puede provocar mala reputación de Grupo Vinte.	Corto plazo Mediano plazo Largo Plazo
Diseño de vivienda sostenible	Cambios en la normativa nacional referente a eficiencia energética o Sostenibilidad de la vivienda.	Corto plazo Mediano plazo
Diseño de vivienda sostenible	Cambios en los parámetros o criterios para lograr la certificación EDGE que pudieran incrementar el costo de producción de la vivienda.	Corto plazo
Desarrollo y capacitación de colaboradores	Limitar el plan de desarrollo de los colaboradores dentro del Grupo puede provocar rotación y baja productividad.	Mediano plazo
Salud y seguridad de los colaboradores	El incumplimiento de la NOM 031 puede incrementar el número de accidentes en obra, lo cual provocaría una pérdida de días laborales (y junto con estos, de productividad), así como un aumento de la prima de riesgo operativo.	Corto plazo
Oportunidades		
Anticorrupción	La imagen de Grupo Vinte como empresa pública, socialmente responsable y con buenas prácticas ambientales genera confianza en inversionistas, autoridades y clientes.	Corto plazo
Diseño de vivienda sostenible	Construir viviendas con certificaciones EDGE nos permite tener acceso a financiamiento sustentable que respalda la eficiencia y Sostenibilidad de las viviendas de Grupo Vinte.	Corto plazo
Desarrollo y capacitación de colaboradores	El proceso de atracción de talento se enfoca en una adecuada selección de personal acorde al puesto y el plan anual de capacitación. Buscamos fortalecer las capacidades de los colaboradores de manera continua para fomentar su pertenencia, la productividad y la generación de valor en el capital humano.	Mediano plazo
Salud y seguridad de los colaboradores	Contar con un adecuado procedimiento de Seguridad y Salud en Obra permite disminuir la accidentabilidad en las obras de Grupo Vinte e incrementa la permanencia de los trabajadores y la productividad.	Corto plazo Mediano plazo

Riesgos y Oportunidades del Cambio Climático

De manera transversal, empezamos a identificar y evaluar los riesgos físicos y de transición relacionados al cambio climático, incorporando gradualmente métricas, fuentes de información internas y externas, así como análisis de escenarios, con un alcance que considera las operaciones relevantes de cada entidad.

Estos procesos permiten la supervisión continua de los riesgos y apoyan la toma de decisiones en materia de sostenibilidad

Dentro de los factores que modelamos y evaluamos en este ejercicio, consideramos los siguientes, en línea con el marco de TCFD :

Riesgos físicos		Riesgos de transición		Oportunidades	
	1. Temperaturas extremas		6. Estrés hídrico		1. Eficiencia de recursos
	2. Inundaciones costeras		7. Inundaciones fluviales		2. Fuentes energéticas
	3. Sequías		8. Inundaciones pluviales		3. Productos y servicios
	4. Incendios		9. Deslaves		4. Mercados
	5. Ciclones tropicales				5. Resiliencia

¹Task Force on Climate-related Financial Disclosures, que ahora forma parte del reporte de la NIIF S2 de ISSB.

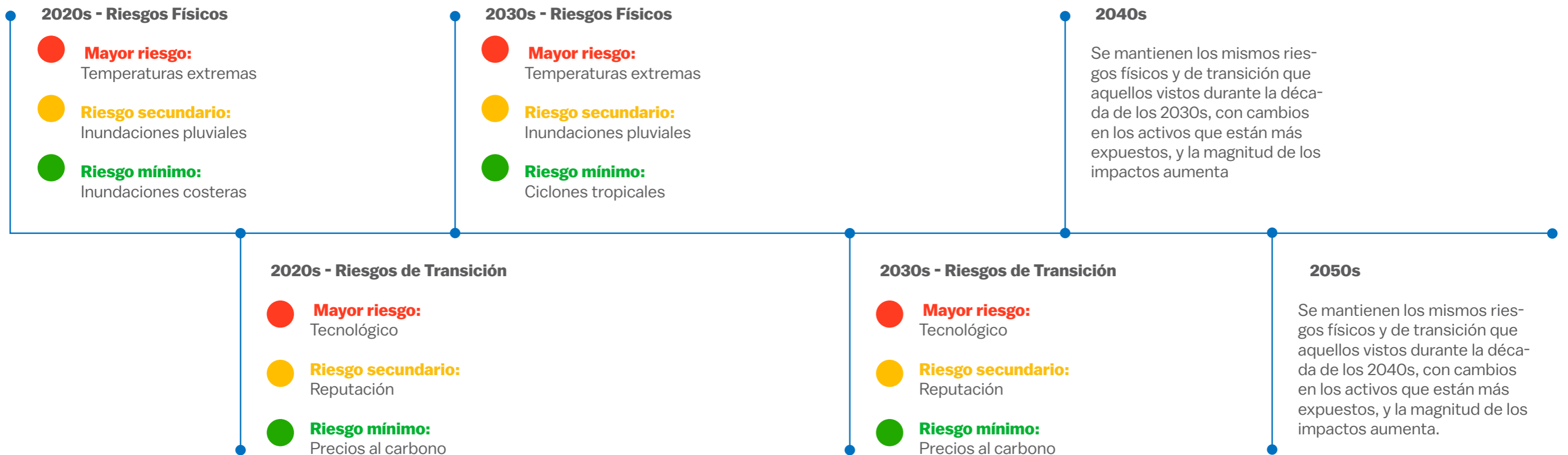
Nuestro análisis contempló escenarios de calentamiento con distintos niveles de mitigación, ordenados por décadas desde los 2020s hasta 2050. De forma general.

Los escenarios se basaron en los informes del IPCC (Panel Intergubernamental del Cambio Climático), e incluyeron:

- 1. Escenario sin mitigación (SSP5-8.5):** En el que se triplican las emisiones de efecto invernadero hacia 2075, con temperaturas globales promedio incrementando entre 3.5 y 3.7 grados para 2100.
- 2. Escenario de mitigación limitada (SSP3-7.0):** En el que se duplican las emisiones de efecto invernadero hacia 2100, con temperaturas globales promedio incrementando entre 2.8 y 4.6 grados para 2100.
- 3. Escenario de mitigación fuerte (SSP2-4.5):** En el que las emisiones de efecto invernadero se estabilizan en niveles actuales hasta 2050 y comienzan a bajar hacia 2100. Resultante en un incremento en temperaturas globales promedio de 2.1-3.5 grados para 2100.
- 4. Escenario de mitigación más agresiva (SSP1-2.6):** En el que las emisiones de efecto invernadero alcanzan niveles de neto cero para 2050, con temperaturas globales promedio que hayan incrementado entre 1.3 y 2.4 grados para 2100.

La alta dirección es informada sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima a través de reportes de sesión presentados en los Comités correspondientes. Dichos comités se llevan a cabo con una periodicidad semestral (dos veces al año), y en ellos se revisan, analizan y documentan los temas relevantes en materia de sostenibilidad con las áreas responsables para la toma de decisiones estratégicas.

Yendo hacia adelante, buscaremos seguir incorporando estos aprendizajes en la toma de decisiones estratégicas de nuevos desarrollos, así como las actividades de mantenimiento y operación del portafolio actual.



GRI 3-3, 201-1

Generación de Valor



Valor Económico Retenido:
Ps. 1,189 mills
Ps. 1,214 mills.
 Proforma.

Valor Económico Generado	2025	2025 Profoma
Hasta \$350 mil	0	0
\$350 a \$500 mil	196	196
\$500 a \$700 mil	3,231	3,305
\$700 a \$1,000 mil	3,895	4,049
\$1,000 a \$1,500 mil	3,446	3,700
\$1,500 a \$2,000 mil	1,425	1,430
Mayor a \$2,000 mil	3,093	3,093
Ingresos por equipamiento	258	258
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	107	115
Ingresos por venta de vivienda usada	16	16
Otros Ingresos	59	50
Total	15,726	16,212

Valor Económico Distribuido	2025	2025 Profoma
Dividendos	246	246
Costo de ventas	10,624	10,959
Gastos generales	2,514	2,595
Otros gastos & ingresos netos	8	8
Resultado integral de financiamiento	632	663
Impuestos a la utilidad	512	526
Total	14,536	14,997
Valor Económico Retenido	1,190	1,214

Modelo De Bienestar Compartido:

Compañía y Accionistas

Crecimiento sostenido: Vinte registró un crecimiento anual compuesto de ingresos de 20.6% y de utilidad neta de 21.3% entre 2008 y 2025, consolidando una trayectoria rentable y disciplinada.

Expansión exitosa: En 2025, se formalizó la adquisición de Derex.

Rendimiento bursátil: Las acciones de Vinte han mostrado un comportamiento superior al del mercado local, con una política constante de dividendos por 17 años consecutivos.

Rentabilidad alta: El ROE en 2025 fue de 20.2%, y el promedio desde 2008 hasta 2025 ha sido de 19%, superando ampliamente el promedio del sector.

Familias

Más de 77,020 viviendas escrituradas como Grupo Vinte desde su fundación, abarcando desde interés social hasta residencial en comunidades mixtas. Más de 64 mil viviendas escrituradas por Vinte, más de 324 mil por Javer y más de 24 mil por Derex desde sus respectivas fundaciones.

Alta calidad en áreas comunes: Parques bien equipados, ciclovías, gimnasios, infraestructura educativa, hospitales, clínicas y más de 207 km de vialidades desarrolladas.

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

Incremento en valor: La plusvalía anual promedio es de 5.0% a 9.7%, reforzando la inversión de los compradores.

Tecnología e inclusión: Vinte fue el primer desarrollador en México en entregar viviendas con computadoras e internet entre 2004 y 2007, y hoy lidera con más de 26,091 viviendas certificadas EDGE, muchas de ellas EDGE Advanced.



Instituciones Financieras

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

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

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

Gobierno y Sociedad

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

830 aulas escolares en 36 escuelas donadas, las cuales han sido calificadas entre las mejores en rendimiento académico de su región, según la validación de PwC.

14 plantas de tratamiento de agua y sistemas de captación de agua de lluvia que impactan a más de 691 hectáreas y contribuyen al mantenimiento y recuperación de acuíferos naturales.

Pioneros en México en la construcción de viviendas certificadas EDGE por el IFC, con un total de 26,091 viviendas con certificación EDGE y 8,454 con EDGE Advanced.

Políticas Relevantes a la Sostenibilidad

Básicas

Código	Política	Año de emisión/ actualización
VTE-COD-INS-001	Código de Ética Vinte	2024
VTE-MCU-INS-001	Protección de datos personales	2022
VTE-MAN-CAH-023	Incidencias de nómina quincenal y semanal	2022
VTE-MCU-INS-004	Libertad de asociación	2022
VTE-MCU-INS-008	Restricción del efectivo, identificación de clientes y presentación de avisos (Anti Lavado)	2025
VTE-POL-INS-0011	Relación con instituciones de gobierno	2024
VTE-MCU-INS-002	Identificación, análisis y prevención de riesgos psicosociales	2024
VTE-MCU-INS-003	Calidad de vida	2024
VTE-POL-INS-009	Anticorrupción	2024
VTE-POL-INS-017	Cultura de Sostenibilidad	2020
VTE-MCU-INS-007	Seguridad y Salud Ocupacional	2024
VTE-MAN-ADC-004	Compra de agregados, concretos y materiales para la construcción	2024
VTE-MAN-CTR-005	Autorización de proveedores y acreedores	2024
VTE-POL-INS-002	Atenciones, regalos y otras cortesías	2024
VTE-MAN-CAH-002	Coordinación de incidencias en la administración del personal	2025
VTE-MAN-ADC-005	Contratos de obra	2025
VTE-MAN-ADC-007	Asignación y estimación de mano de obra	2021
EMB-MAN-COM-002	Convenio de colaboración	2020
VTE-MAN-PTV-003	Certificación rehabilitado y equipamiento de viviendas	2020
VTE-MAN-CAH-009	Contratos de comisionistas	2023
VTE-POL-INS-003	Medio ambiente y responsabilidad social	2025
VTE-POL-INS-013	Responsabilidad social empresarial	2025
VTE-POL-INS-005	Línea Ética	2024
VTE-MAN-CAH-017	Integración de Expedientes de Colaboradores	2024
VTE-MAN-AUD-002	Auditoría Interna en materia de sustentabilidad	2025

Opcionales

Código	Política	Año de emisión/ actualización
VTE-MAN-CAH-004	Vacaciones	2024
VTE-MAN-CAH-005	Prestaciones	2024
VTE-MAN-COM-002	Plan de compensación variable (comisiones)	2025
VTE-MAN-CAH-006	Promoción y transferencia de personal	2024
VTE-MAN-PTV-005	Plan maestro comunitario	2024
VTE-MAN-TII-002	TI Tecnología de la Información	2025
VTE-MAN-CAH-011	Bajas de personal	2024
VTE-MAN-CAH-014	Atracción de talento	2025
VTE-MAN-CTR-017	Inventario de terrenos en desarrollo, Reserva territorial	2025



Política Social y Ambiental

Como parte de los esfuerzos de Grupo Vinte hacia el monitoreo y reporte de temas sociales y ambientales, en noviembre del 2020, Vinte firmó un plan de acción ambiental y social con sus inversionistas; este plan fue actualizado en 2025 para incluir objetivos para Javer y Vinte. Esta política de compromiso es complementaria a la Política Social y Ambiental que se publicó en 2017. En ésta, se enlistan los compromisos que tendrá la Compañía en términos de la gestión y supervisión de temas de esta índole. Se detallan puntos de acción con respecto a la corrupción, mecanismos de quejas o denuncia, y las actividades que Vinte excluye en sus operaciones, tales como:

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

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

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

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



Sobre el Informe



Elaboración

El presente informe muestra los principales logros y retos para Grupo Vinte en temas sociales, ambientales, y de gobierno corporativo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2025. Nuestro último reporte se publicó en 2024, cubriendo el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2024.

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

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

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

Índice de Contenidos GRI

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
VINTE ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre del 2025.		
GRI 1 Usado: GRI 1: Fundamentos 2021		
GRI 2: Contenidos Generales 2021		
1. La organización y sus prácticas de información		
2-1	Detalles de la organización	12-15, 54-55
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	16-21, 144-145
2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	198-199
2-4	Actualización de la información	No hubo reexpresiones de la información durante el periodo objetivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 de la información que fue presentada en el informe correspondiente a 2024.
2-5	Verificación externa	198-199, 240-245
2. Actividades y trabajadores		
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	16-55
2-7	Empleados	118-121
2-8	Trabajadores que no son empleados	118-119
3. Gobernanza		
2-9	Estructura de gobernanza y composición	138-143
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	138-139
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	138-139
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	74-85, 140-143, 152, 176-189
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	74-85, 140-143
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	140-143
2-15	Conflictos de intereses	150-151
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	150-151
2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno	140-143
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	140-143
2-19	Políticas de remuneración	140-143
2-20	Proceso para determinar la remuneración	140-143

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
2-21	Ratio de compensación total anual	Problemas de Confidencialidad. Se han omitido el ratio de compensación total anual, el coeficiente de incremento porcentual del ratio de compensación total anual y cualquier información contextual que respalde dichos datos. Estos datos son confidenciales para la seguridad del personal de VINTE. La publicación de su remuneración pone en riesgo su seguridad y privacidad.
4. Estrategia, políticas y prácticas		
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	6-11
2-23	Compromisos y políticas	148-149, 176-189, 194-197
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	148-149, 196-197
2-25	Procesos para remediar los impactos negativos	148-151
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	148-151
2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	No ha existido ningún caso de incumplimiento de normativas ambientales o socioeconómicas. Las políticas y legislaciones relevantes al tema se presentan en las páginas 194-197, así como en los Indicadores SASB IF-HB-160a.3.
2-28	Afiliación a asociaciones	Ninguna
5. Participación de los grupos de interés		
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	64-71, 106-135
2-30	Convenios de negociación colectiva	118-121
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	66-71
3-2	Lista de temas materiales	66-71

Tema material: Gobierno corporativo

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	136-147

Tema material: Ética de negocios

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	148-152

GRI 205: Anticorrupción 2016

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
205-1	Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados con la corrupción	152
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	152
205-3	Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	152

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
-----------	----------------------	--------------------------------

Tema material: Manejo del agua

GRI 3: Temas Materiales 2021

3-3	Gestión de los temas materiales	96-101
-----	---------------------------------	--------

GRI 303: Agua y efluentes 2018

303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	88-89, 98-101
-------	---	---------------

303-2	Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua	88-89, 98-99
-------	---	--------------

303-3	Extracción de agua	Vinte utiliza pipas de agua tratada en el proceso constructivo, durante 2025, Grupo Vinte consumió 585,886 m3 de agua por pipas. También se consumieron 7,033 m3 de agua en oficinas. Javer mantuvo la operación con 12 títulos de concesión vigentes, que en conjunto otorgan un volumen autorizado de 3,033,987 m3, asegurando el acceso regulado al recurso hídrico para sus operaciones.
-------	--------------------	--

303-4	Vertido de agua	Vinte no realiza vertidos de agua.
-------	-----------------	------------------------------------

Tema material: Impacto en la ecología de la ubicación

GRI 3: Temas Materiales 2021

3-3	Gestión de los temas materiales	88-89
-----	---------------------------------	-------

GRI 101: Biodiversidad 2024

101-4	Identificación de los impactos sobre la biodiversidad	Ninguna operación actual está ubicada dentro de una zona protegida.
-------	---	---

101-5	Ubicaciones con impactos sobre la biodiversidad	Ninguna
-------	---	---------

101-7	Cambios en el estado de la biodiversidad	Ninguno
-------	--	---------

Tema material: Prácticas de trato con los empleados

GRI 3: Temas Materiales 2021

3-3	Gestión de los temas materiales	116-131
-----	---------------------------------	---------

GRI 401: Empleo 2016

401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	120-121
-------	---	---------

401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	128-129
-------	---	---------

401-3	Permiso parental	128-129
-------	------------------	---------

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
-----------	----------------------	--------------------------------

GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018

403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	116
-------	---	-----

403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	122-127
-------	---	---------

403-3	Servicios de salud en el trabajo	122-127
-------	----------------------------------	---------

403-4	Participación de los trabajadores en consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	122-127
-------	---	---------

403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	122-127, 130-131
-------	---	------------------

403-6	Promoción de la salud de los trabajadores	122-127, 130-131
-------	---	------------------

403-7	Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales	122-127, 130-131
-------	---	------------------

403-8	Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	122-127
-------	---	---------

403-9	Lesiones por accidente laboral	122-127
-------	--------------------------------	---------

403-10	Las dolencias y enfermedades laborales	122-123
--------	--	---------

GRI 404: Formación y educación 2016

404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	130-131
-------	--	---------

404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	130-131
-------	---	---------

404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	60% de los trabajadores administrativos, que son líderes de área y equipo, representan 100% de líderes vigentes con mínimo 6 meses en la empresa.
-------	--	---

Tema material: Manejo de los derechos humanos

GRI 3: Temas Materiales 2021

3-3	Gestión de los temas materiales	102, 106-131
-----	---------------------------------	--------------

Tema material: Calidad de la vivienda

GRI 3: Temas Materiales 2021

3-3	Gestión de los temas materiales	36-53, 98-101
-----	---------------------------------	---------------

GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016

416-1	Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	40, 116-117
-------	--	-------------

416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Ninguno que reportar
-------	--	----------------------

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
Tema material: Diseño de la vivienda		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	36-53, 98-101
Tema material: Manejo de asuntos regulatorios		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	148-152
GRI 206: Competencia desleal 2016		
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Indicador SASB IF-EN510a.2
GRI 415: Política pública 2016		
415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos	Vinte no realiza contribuciones a ningún partido político.
Tema material: Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	22-27, 134-135, 176-189
GRI 201: Desempeño económico 2016		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	190-191
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	184-189
201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	194-197
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016		
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	88-91, 108-115



Indicadores SASB

SASB: Home Builders	Indicadores y respuestas
Uso del suelo y efectos ecológicos	
IF-HB-160a.1. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en zonas de reurbanización	Cero
IF-HB-160a.2. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en regiones con un nivel de estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto en zonas de reurbanización	13,381 y 13,909 proforma
IF-HB-160a.3. Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con las regulaciones ambientales	Cero
IF-HB-160a.4. Análisis del proceso para integrar las consideraciones ambientales en la selección del emplazamiento, el diseño, el desarrollo y la construcción de las instalaciones	Todas las ubicaciones en donde construimos pasan por un estudio de impactos ambientales que nos lleva a presentar el Manifiesto de Impacto Ambiental o "MIA". Cualquier compra de tierra o proyecto debe cumplir en su totalidad con los requerimientos regulatorios relacionados con el MIA. También, durante el diseño de las viviendas y el desplante de los proyectos tenemos varias consideraciones ambientales que han sido descritas a detalle en el resto del informe.

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

Salud y seguridad de la fuerza laboral	
IF-HB-320a.1 (1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de mortalidad para a) empleados directos y b) empleados con contrato	Presentamos todos estos datos en la sección de "Salud y Seguridad Ocupacional en Vinte" en las págs. 128-129
Diseño para la eficiencia de los recursos	
IF-HB-410a.1. (1) Número de viviendas que obtuvieron una puntuación de certificación en el índice HERS® y (2) puntuación media	No hemos calculado el índice HERS para ninguna de nuestras viviendas. Sin embargo, usamos otras medidas de eficiencia energética como hemos descrito en páginas anteriores.
IF-HB-410a.2. Porcentaje de instalaciones de agua emplazadas certificadas según las especificaciones WaterSense®	No hemos certificado instalaciones de agua con el Sistema WaterSense. Sin embargo, usamos medidas de eficiencia de consumo de agua como hemos descrito en páginas anteriores.
IF-HB-410a.3. Número de viviendas entregadas certificadas según un estándar de construcción ecológica de atributos múltiples de terceros	Certificamos 26,091 casas EDGE entre 2019 y 2025.
IF-HB-410a.4. Descripción de los riesgos y las oportunidades relacionados con la incorporación de la eficiencia de los recursos en el diseño de viviendas, y forma de comunicar los beneficios a los clientes	Este tema se ha abordado en páginas anteriores cuando hemos descrito las ecotecnias y eficiencias de materiales incorporadas en el diseño de nuestras viviendas, así como el proceso de certificación y los beneficios para nuestros clientes.

SASB: Home Builders Indicadores y respuestas

Relacionado con temas materiales: diseño de la vivienda.

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

Adaptación al cambio climático

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

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

Construcción	
IF-EN510a.1 (1) Número de proyectos activos y (2) cartera de pedidos en países que ocupan los 20 puestos más bajos en el índice de percepción de la corrupción de Transparencia Internacional	100% de nuestras operaciones se realizan en México, que está en el lugar 140 de 180 en el Índice de Corrupción por Transparencia Internacional. Esto significa que ninguno de nuestros proyectos está en un país en los últimos 20 lugares.
IF-EN510a.2 Importe total de pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con acusaciones de (1) sobornos o corrupción y (2) prácticas de competencia desleal	Cero
IF-EN510a.3 Descripción de las políticas y prácticas para la prevención de (1) los sobornos y la corrupción y (2) las prácticas de competencia desleal en los procesos de licitación de los proyectos	Hemos descrito esto a detalle en secciones anteriores del reporte (págs. 156-161 y 200-201).

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

Estados Financieros 2025

Estado Consolidado de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

Activos	2025	2024	2023
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,971,670	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380
Cuentas por cobrar	1,460,957	1,344,286	366,364
Inventarios inmobiliarios	10,532,297	8,798,584	4,159,129
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	1,233,158	1,083,057	317,401
Total de activo circulante	15,198,082	13,091,408	6,350,274
Activo no circulante:			
Inventarios inmobiliarios	8,807,751	7,957,187	4,375,049
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	97,756	100,351	87,972
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	100,135	115,958	91,727
Otros activos	857,220	865,838	36,111
Activos por derecho de uso	261,048	214,816	37,230
Instrumentos financieros derivados	-	61,159	-
Crédito mercantil	380,281	261,763	-
Inversión en negocio conjunto	16,007	21,399	23,162
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	158,162	158,162	158,162
Impuestos a la utilidad diferidos	475,767	367,262	224,938
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	309,947	333,621	471,156
Total de activo no circulante	11,550,789	10,544,231	5,592,222
Total de activos	\$ 26,748,871	\$ 23,635,639	\$ 11,942,496

Pasivos	2025	2024	2023
Pasivos y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 685,529	\$ 1,495,864	\$ 149,767
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	589,285	500,312	504,258
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	451,510	294,035	218,721
Cuentas por pagar a proveedores	2,228,714	2,288,461	241,023
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	1,356,758	1,156,029	332,572
Pasivos por arrendamiento	92,391	86,956	16,398
Anticipo de clientes	118,412	61,034	64,483
Impuestos y gastos acumulados	351,333	289,346	150,252
Impuesto sobre la renta	5,445	50,397	3,876
Participación de utilidades por pagar	35,546	60,088	17,083
Total de pasivo a corto plazo	5,914,923	6,282,522	1,698,433
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8,649,315	7,062,765	3,909,086
Beneficios a empleados	218,709	168,396	12,101
Proveedores de terrenos a largo plazo	149,780	75,852	106,331
Pasivos por arrendamiento	120,504	118,905	20,799
Impuestos a la utilidad diferidos	3,617,553	3,046,095	1,346,563
Total de pasivo a largo plazo	\$ 12,755,861	\$ 10,472,013	\$ 5,394,880
Total de pasivos	18,670,784	16,754,535	7,093,313
Capital contable:			
Capital social	22 \$ 3,487,657	\$ 3,387,967	\$ 1,609,112
Reserva para recompra de acciones	167,471	61,979	61,990
Utilidades acumuladas	4,280,693	3,278,677	3,036,896
Efecto acumulado por conversión	(6,193)	4,584	(3,060)
Participación no controladora	148,459	147,897	144,245
Total de capital contable	8,078,087	6,881,104	4,849,183
Total pasivos y capital contable	\$ 26,748,871	\$ 23,635,639	\$ 11,942,496

Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	2025	2024 Proforma*	2023
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	\$ 15,724,386	\$ 14,281,782	\$ 4,820,456
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	(10,982,583)	(9,898,598)	(3,506,396)
Utilidad bruta	4,741,803	4,383,184	1,314,060
Gastos generales y de administración	(594,087)	(548,672)	(260,038)
Gastos de dirección y planeación	(915,437)	(850,972)	(250,018)
Gastos de venta	(1,004,026)	(929,731)	(237,758)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$953,527, \$372,904, y \$209,459, respectivamente)	(386,905)	(727,630)	(121,043)
Ingresos por intereses	160,376	274,774	67,591
Participación en el resultado del negocio conjunto	(5,393)	(1,763)	(424)
Otros ingresos	65,011	230,466	91,063
Otros gastos	(67,144)	(225,973)	(16,362)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,946,596	1,664,785	587,071
Impuestos a la utilidad	(511,555)	(503,820)	(148,757)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 1,435,041	\$ 1,160,964	\$ 438,314
Utilidad atribuible a la participación controladora	\$ 1,434,479	\$ 1,157,402	\$ 428,754
Utilidad atribuible a la participación no controladora	\$ 562	\$ 3,562	\$ 9,560
Promedio ponderado de acciones	279,425,913	278,082	216,425,413
Utilidad por acción (básica y diluida)	\$ 5.13	\$ 4.16	\$ 1.98

* Se muestra información proforma incluyendo datos anuales de Javer, adquirida el 17 de diciembre de 2024 para fines comparativos.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Capital Social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,609,112	\$ 68,263	\$ 2,784,066	\$ 134,685	\$ 4,596,126
Recompra de acciones propias, Neta		(6,273)			(6,273)
Dividendos pagados (inciso e)			(176,409)		(176,409)
Efecto acumulado por conversión			(2,575)		(2,575)
Utilidad integral			428,754	9,560	438,314
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,609,112	\$ 61,990	\$ 3,033,836	\$ 144,245	\$ 4,849,183
Aportación de capital (inciso f)	1,778,855				1,778,855
Recompra de acciones propias, Neta		(11)			(11)
Dividendos pagados (inciso d)			(160,153)		(160,153)
Efecto acumulado por conversión			7,644		7,644
Utilidad integral			401,934	3,652	405,586
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 3,387,967	\$ 61,979	\$ 3,283,261	\$ 147,897	\$ 6,881,104
Aportación de capital (inciso b)	\$ 99,690				99,690
Recompra de acciones propias, Neta		105,492	(188,038)		(82,546)
Dividendos pagados (inciso c)			(249,009)		(249,009)
Efecto acumulado por conversión			(6,193)		(6,193)
Utilidad integral			1,434,479	562	1,435,041
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 3,487,657	\$ 167,471	\$ 4,274,500	\$ 148,459	\$ 8,078,087

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 1,435,041	\$ 405,586	\$ 438,314
Ajustes por:	-		
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	511,555	132,937	148,757
Depreciación y amortización	52,951	40,788	52,664
Depreciación por activos por derecho de uso	108,639	18,956	-
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo y otros activos	27,126	277	907
Participación en el resultado de negocios conjuntos	5,393	1,763	424
Costos financieros reconocidos en resultados	386,905	225,201	121,043
Efecto por conversión	(6,193)	7,644	(2,573)
Amortización de gastos de emisión de deuda	60,687	15,153	12,142
Ingresos por intereses	(160,376)	(159,724)	(67,590)
Subtotal antes de cambios en capital de trabajo	2,421,728	688,581	704,088
Cambios en el capital de trabajo:	-		
(Incremento) decremento en cuentas por cobrar	(92,996)	(505,757)	(249,256)
(Incremento) en inventarios inmobiliarios	(3,537,803)	(1,198,001)	(580,567)
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	953,527	372,904	209,459
(Incremento) en pagos anticipados y otras cuentas	(557,622)	(30,613)	(107,492)
Incremento (decremento) en cuentas por pagar a proveedores	231,404	(441,963)	63,209
Incremento (decremento) en acreedores diversos, subcontratistas y otros	574,230	770,402	(11,417)
Incremento (decremento) en anticipo de clientes	57,378	(20,668)	27,765
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	446,539	11,459	49,676
(Decremento) incremento en participación de utilidades por pagar	(24,542)	1,176	1,179
Incremento en beneficios a los empleados	50,314	6,747	3,003
Incremento (Decremento) en pasivo por arrendamiento	7,034	(5,385)	1,415
Impuestos a la utilidad diferidos	(291,517)	60,713	(39,888)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) por actividades de operación	237,674	(290,405)	71,174
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(58,638)	(21,631)	(11,740)
Intereses cobrados	160,376	159,724	67,591
Adquisición de otros activos	-	(24,560)	(52,648)
Adquisición Javer – neto de efectivo adquirido	-	(3,175,976)	-
Adquisición Derex – neto de efectivo adquirido	(59,815)	-	-
Inversión en negocio conjunto	-	-	(92,776)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	41,923	(3,062,443)	(89,573)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de instituciones de crédito	6,450,006	7,744,186	7,057,420
Pago de préstamos de instituciones de crédito	(8,462,183)	(4,982,653)	(7,311,687)
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	3,320,800	-	1,500,000
Pagos de créditos bursátiles	(800,000)	-	-
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de futuro cobro	2,312,442	1,938,697	1,643,188
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(2,223,469)	(1,942,643)	(1,515,046)
Aumento de capital social	99,690	1,778,855	-
Recompra de acciones	(77,961)	(11)	(6,275)
Pago de gastos por colocación de deuda	(48,155)	(44,694)	(22,330)
Pago de dividendos	(245,691)	(160,153)	(176,409)
Pago de intereses	(386,905)	(598,105)	(330,502)
Pagos por arrendamiento	(111,982)	(22,530)	(23,416)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	(173,408)	3,710,949	814,943
Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	106,189	358,101	796,544
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,865,481	1,507,380	710,836
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 1,971,670	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380

VINTE 20X, 23X SDG, 24X SDG, 25V y 25-2V



Credit Rating Agency

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

VINTE 20X SPO Favorable

VINTE 23X SDG SPO Favorable

VINTE 24X SDG SPO Favorable

VINTE 25V SPO Favorable

VINTE 25-2V SPO Favorable

Sustainable Impact
22 de junio de 2026

Diciembre 2024 Favorable

Octubre 2025 Favorable

Junio 2026 Favorable



Luisa Adame
luisa.adame@hrratings.com
Directora de HR Sustainable Impact
Analista Responsable



Belén Cubero
belen.cubero@hrratings.com
Analista Sr. de HR Sustainable Impact

HR Ratings ratificó la opinión Favorable para las emisiones sustentables VINTE 20X y VINTE 23X SDG. Asimismo, asignó la opinión Favorable para la emisión VINTE 24X SDG y para las emisiones verdes VINTE 25V y VINTE 25-2V colocadas por VINTE

HR Ratings ratificó la opinión Favorable para las emisiones con clave de pizarra VINTE 20X y VINTE 23X SDG, asignó la opinión Favorable de VINTE 24X SDG (las Emisiones Sustentables y/o los Bonos Sustentables y/o BX), así como asignó la opinión Favorable para las emisiones VINTE 25V y VINTE 25-2V (las Emisiones Verdes y/o los Bonos Verdes y/o BV), que colocó VINTE¹ bajo el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte (Marco de Referencia Sustentable) y el Marco de Referencia de Bonos Verdes (Marco de Referencia Verde). Estas emisiones consideran la solución que ofrece la Entidad, de forma conjunta, en donde los recursos de las emisiones se destinaron al financiamiento de 26 diferentes desarrollos distribuidos en once municipios diferentes de la República Mexicana y en donde se registraron 23,975 casas con certificación EDGE. Las viviendas construidas con los Bonos Sustentables representaron 47.0% en segmentos de bajo y medio ingreso. Asimismo, ambos Marcos de Referencia y la operación de los Bonos Sustentables y los Bonos Verdes se encuentran alineados con los principios de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA), y cumplen de manera favorable. Por otro lado, la opinión considera la congruencia que guarda la Estrategia de Sostenibilidad de la Entidad debido a su claridad y alineación con los Marcos de Referencia.

¹ Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (VINTE y/o la Entidad y/o el Emisor).

Resultado del SPO de las Emisiones de VINTE

Opinión "Favorable"		
Análisis de Cumplimiento con los Principios del ICMA	Análisis de Impacto	Congruencia con Estrategia de Sostenibilidad
Principio del ICMA	Impacto Sustentable	Consejo
Estado Económico	Tipo de Proyecto en Bases con Sanciones Locales / Internacionales	Claridad de la Estrategia
Proceso de Selección y Evaluación	Contribución del Proyecto	Valor a largo plazo
Zarificación de Recursos	Ciclo de Vida del Proyecto	Impacto del Proyecto hacia objetivos
Presentación de Informes	Impacto según contexto del Proyecto	Sistema de Monitoreo y plan de mitigación de externalidades

Análisis de Impacto Ambiental y Social

- **Beneficios de los Bonos Sustentables.** El beneficio social de los proyectos asociados a los Bonos Sustentables logró distribuir, en promedio, el 47.0% de las viviendas en segmentos de bajo y medio ingreso. Al atender de forma directa a familias con rangos de ingresos de P\$12.0 mil a P\$50.0 mil pesos mensuales (correspondientes a los sectores socioeconómicos D a C+), la clasificación de las viviendas como asequibles permite la inclusión y la movilidad social de la población objetivo.
- **Beneficios ambientales de Bonos Verdes.** De acuerdo con datos de la Entidad, el beneficio de los Bonos Verdes se enfocó en el desarrollo de viviendas y ecotecnologías que permitan una disminución en las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). Entre los principales resultados observados destacan la certificación de 10,642 viviendas EDGE y EDGE Advanced, ahorro del 32.7% en consumo de agua, 32.1% en consumo de energía y 53.4% en carbono incorporado en materiales, así como una reducción de 13,659 tCO₂ derivada de la operación de las viviendas certificadas. Asimismo, se registraron ahorros superiores a 983,158 m³ de agua al año, tratamiento de aproximadamente 1.2 millones de m³ de agua residual, instalación de 55 sistemas solares y desarrollo de infraestructura verde mediante la construcción de 61,827m² de áreas verdes y la plantación de 4,874 árboles. En conjunto, los resultados muestran un beneficio ambiental que hace frente ante los efectos del cambio climático. HR Ratings dará seguimiento a la publicación del Reporte de Impacto 2025 en julio de 2026.

Cumplimiento con los Principios del ICMA (GBP y SBP)

1. Uso de Recursos

Los recursos netos, sin considerar gastos de colocación, que obtuvo VINTE a través de las Emisiones sustentables fueron de P\$394.0 millones (m) para la emisión VINTE 20X SDG, P\$1,485.3m para VINTE 23X SDG y P\$492.2m para VINTE 24X SDG. Por otra parte, los recursos netos obtenidos a través de las Emisiones Verdes fueron de P\$1,381.2m para VINTE 25V y P\$1,087.4m para VINTE 25-2V. Estos recursos fueron destinados en un 100% para capital de trabajo relacionado a desarrollos de vivienda horizontal sostenible en 26 diferentes desarrollos distribuidos en once municipios diferentes de la República Mexicana y la población objetivo se encuentra dividida en tres segmentos: social, medio y medio-alto. Adicionalmente, HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio.

2. Proceso de Selección y Evaluación

Los proyectos financiados con los recursos de los Bonos Sustentables y Bonos Verdes contaron con alguno de los siguientes criterios seleccionados: (i) atención a la población objetivo y (ii) cumplimiento de los requisitos sociales o ambientales

estipulados en cualquiera de los dos Marcos de Referencia (Sustentable y Verde). HR Ratings continuará con el proceso de seguimiento de los proyectos financiados para analizar el impacto ambiental y social que se ha logrado mediante los recursos de las Emisiones Sustentables y Verdes. De acuerdo con la Entidad y alineado al Marco de Referencia Sustentable, se cuenta con una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para determinar el impacto de los proyectos en el medio ambiente. Por otra parte, y como principal diferencia, el Marco de Referencia de Bonos Verdes incorpora explícitamente el análisis de riesgos asociados al cambio climático dentro de la evaluación técnica de los proyectos, actualiza su referencia a estándares internacionales vigentes e incorpora criterios de exclusión. La Entidad nos compartió las minutas y reportes detallados del proceso de selección de proyectos, así como los reportes de las MIA para los Bonos Sustentables y el análisis de riesgos asociados al cambio climático de los Bonos Verdes. Los reportes de las MIA mostraron la autorización en materia de impacto ambiental de los proyectos que señalan las etapas del proyecto, la alineación de las características apegadas a las leyes y bajo condiciones sustentables en estos procesos. En cuanto al análisis de riesgo al cambio climático, se observa un análisis de los riesgos físicos y las tendencias en el portafolio. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio.

3. Administración de Recursos

Los dos Marcos de Referencia establecen que los recursos serán supervisados por el Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial (el "CAART") mediante mecanismos internos de seguimiento y reportes periódicos, además de definir lineamientos para la inversión temporal de recursos no asignados en instrumentos de bajo riesgo. Ambos permiten financiar nuevos proyectos y refinanciar inversiones elegibles. No obstante, el Marco de Referencia de Bonos Verdes incorpora elementos adicionales de trazabilidad, incluyendo una subcuenta específica para la administración de los recursos, un periodo de asignación de entre seis y doce meses, una ventana de refinanciamiento limitada a 24 meses y la exclusión de inversiones temporales en actividades intensivas en carbono.

HR Ratings señala la transparencia y eficiencia del seguimiento de los recursos de los Bonos Sustentables en la cuenta general, así como el seguimiento de los recursos de los Bonos Verdes en su subcuenta específica. Asimismo, se observó que la Entidad asignó la totalidad de los recursos, tanto de los Bonos Sustentables como de los Bonos Verdes, a refinanciamiento de proyectos dentro del *look back period* estipulado en cada Marco de Referencia. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio y dará seguimiento a la administración de los recursos no asignados.

4. Presentación de Informes

Ambos Marcos de Referencia mencionan que se debe reportar en su página web los reportes relacionados con la asignación de recursos, proyectos financiados e indicadores de desempeño ambiental y social de forma anual. Al momento de esta evaluación, la Entidad cuenta con el Reporte 2024 publicado en la página web, el cual menciona los montos asignados por cada emisión, proyectos que se financiaron, así como el impacto sustentable de las Emisiones. HR Ratings dará seguimiento a la publicación del Reporte de Bonos Sustentables 2025 en su página web con la información de los Bonos Verdes. Como elementos diferenciadores, el Marco de Referencia de Bonos Verdes incorpora el desglose entre financiamiento y refinanciamiento, información adicional sobre recursos pendientes de asignación y la realización de verificaciones externas periódicas sobre la asignación de recursos, elegibilidad de proyectos e impactos ambientales reportados. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio y dará seguimiento a la publicación adecuada en su página web.



Análisis de congruencia con la estrategia de sostenibilidad

- **Estrategia de Sostenibilidad.** VINTE cuenta con un Modelo de Sostenibilidad regido por cinco ejes de sostenibilidad. Estos son monitoreados con respecto a las comunidades en las que se desenvuelven y buscan tener por objetivo una mejora en la calidad de vida de las personas mediante complejos inmobiliarios sostenibles. HR Ratings opina que las emisiones etiquetadas de VINTE son congruentes con la estrategia sustentable, ya que su objetivo principal se enfoca en el impulso de desarrollos de vivienda sostenibles que permitan una mayor calidad de vida en las comunidades.
- **Marco de Referencia Sustentable.** Fue creado en abril de 2018 y ha tenido dos modificaciones: la primera en 2020 y la segunda se realizó en noviembre de 2023. En la primera modificación se agregó la identificación de grupos de interés y la metodología de evaluación de impacto, mientras que en la segunda modificación se actualizaron los segmentos de la población objetivo de VINTE, mismos que toman en cuenta a la Asociación Mexicana de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI). Este Marco de Referencia alinea los proyectos a ocho de los 17 ODS, a los Principios de Bonos Verdes (GBP), Sociales (SBP) y con la Guía de los Bonos Sustentables (SBG) del ICMA, así como a los Estándares de Impacto ODS para bonos de la ONU.
- **Marco de Referencia Verde.** Creado en mayo de 2025, con el fin de tener un marco para financiamiento etiquetado verde con categorías verdes elegibles. Este Marco de Referencia también se encuentra alineado a seis de los 17 ODS, a los GBP y a los principios de los Préstamos Verdes de la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA, por sus siglas en inglés). Adicionalmente, reconoce la Taxonomía Sostenible de México (TSM) y alinea sus proyectos y actividades dentro de la medida de lo posible.

Factores Adicionales Considerados

- **VINTE 20X (VINTE 20X SDG).** Se colocó el 11 de noviembre de 2020 por un monto de P\$400.0m a un plazo de siete años y a una tasa TIIE₂₈ + 2.5%. Su fecha de vencimiento sería el 3 de noviembre de 2027.
- **VINTE 23X (VINTE 23X SDG).** Se colocó el 4 de diciembre de 2023 por un monto de P\$1,500.0m a un plazo de cinco años y a una tasa TIIE₂₈ + 2.5%. Su fecha de vencimiento sería el 27 de noviembre de 2028.
- **VINTE 24X (VINTE 24X SDG).** Se colocó el 21 de noviembre de 2024 por un monto de hasta P\$500.0m a un plazo de siete años y a una tasa fija. Su fecha de vencimiento sería el 27 de noviembre de 2031.
- **VINTE 25V y VINTE 25-2V.** Se colocaron el 17 de junio de 2025 por un monto conjunto de P\$2,500m y a un plazo de cinco años y siete años, respectivamente. Su fecha de vencimiento sería el 11 de junio de 2030 y el 17 de junio de 2032, respectivamente.

Factores de seguimiento

- **Información utilizada.** La evaluación realizada por HR Ratings se realizó con base en información proporcionada por VINTE a la fecha del presente reporte. Cualquier actualización o evento relevante se considerará como parte de seguimiento para mantener el SPO o la opinión Favorable vigente.
- **Incumplimiento del cuarto principio del ICMA.** En caso de que la Entidad no cumpla con el cuarto principio del ICMA, HR Ratings podría retirar opinión *Favorable* de las Emisiones.



Figura 1. Distribución de los Recursos Netos de los Bonos Sustentables y Bonos Verdes por desarrollo

Nombre	Ubicación	VINTE 18X	VINTE 19X	VINTE 19-2X	VINTE 20X SDG	VINTE 23X SDG	VINTE 24X SDG	VINTE 25V	VINTE 25-2V
Real Granada	Tecámac, Edo de Mex.	\$82.4	\$105.4	\$61.6	\$90.0	\$164.2	\$0.0	\$0.0	\$0.0
Real Bilbao	Playa del Carmen, Q. Roo	\$56.9	\$26.0	\$15.2	\$2.3	\$98.7	\$50.9	\$92.1	\$72.5
Real Navarra	Pachuca, Hidalgo	\$54.4	\$53.0	\$31.0	\$28.4	\$21.9	\$3.6	\$0.0	\$0.0
Real Madera	Pachuca, Hidalgo	\$38.0	\$41.6	\$24.3	\$27.9	\$98.4	\$16.4	\$14.0	\$11.0
Real Amalfi	Playa del Carmen, Q. Roo	\$77.8	\$36.4	\$21.3	\$17.1	\$89.9	\$11.4	\$29.3	\$23.1
Real Lucerna	Playa del Carmen, Q. Roo	\$24.5	\$42.2	\$24.7	\$22.2	\$77.4	\$73.3	\$46.0	\$36.2
Real Solare	Querétaro, Qro.	\$81.9	\$100.3	\$58.6	\$64.9	\$171.9	\$67.5	\$70.3	\$55.4
La Vista	Querétaro, Qro.	\$43.2	\$43.4	\$25.4	\$10.4	\$74.1	\$12.6	\$35.5	\$28.0
Real Castilla	Tula, Hidalgo	\$60.8	\$50.6	\$29.5	\$27.2	\$154.0	\$40.7	\$59.6	\$46.9
Real Valencia	Cancún, Q. Roo	\$23.7	\$25.0	\$14.6	\$9.7	\$35.1	\$17.8	\$42.2	\$33.3
Real Catania	Cancún, Q. Roo	\$32.1	\$32.3	\$18.8	\$13.3	\$41.3	\$21.7	\$19.6	\$15.5
Real Segovia	Puebla, Puebla	\$42.0	\$61.7	\$36.0	\$36.6	\$158.7	\$39.1	\$89.6	\$70.5
Montalto	Monterrey, N.L.	\$50.1	\$24.0	\$14.0	\$19.6	\$84.3	\$11.5	\$31.0	\$24.4
Real Alcalá	Tecámac, Edo de Mex.	\$18.5	\$4.7	\$2.7	\$15.3	\$73.7	\$24.4	\$25.9	\$20.4
Real Vizcaya	Tecámac, Edo de Mex.	\$67.9	\$37.6	\$22.0	\$8.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0
Queralt	Querétaro, Qro.	\$1.0	\$0.5	\$0.3	\$0.2	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0
Real Cayara	Querétaro, Qro.	\$20.2	\$0.9	\$0.5	\$1.1	\$0.0	\$0.0	\$0.7	\$0.6
Real Las Maravillas	Tijuana, B.C.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.5	\$1.5	\$16.1	\$12.7
Real Belmonte	Tecámac, Edo de Mex.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$141.3	\$98.4	\$159.5	\$125.6
Punta Cuerna	Tecámac, Edo de Mex.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$1.2	\$22.9	\$18.0
Marques del Rio	Querétaro, Qro.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$126.3	\$99.5
Pilares la Puerta	Monterrey, N.L.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$80.7	\$63.6
Valle de los Encinos	Monterrey, N.L.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$59.0	\$46.4
Girasoles III	Tecámac, Edo de Mex.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$29.4	\$23.1
Valle de los Cedros	Tecámac, Edo de Mex.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$125.3	\$98.7
Brisas del Valle	Tecámac, Edo de Mex.	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$206.0	\$162.2
Total*		\$775.4	\$685.7	\$400.4	\$394.1	\$1,485.3	\$492.2	\$1,381.2	\$1,087.4

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte al 27/25.
Cifras en millones de pesos nominales.
*El total considera los gastos de colocación correspondientes a cada una de las emisiones.

Figura 2. Emisiones etiquetadas de VINTE

Emisión	Tipo de bono	Monto (millones de pesos)	Fecha de Colocación
VINTE 18X*		\$800.0	29/08/2018
VINTE 19X*		\$293.0	
VINTE 19-2X*		\$407.0	6/5/2019
VINTE 20X SDG	Bono Sustentable	\$400.0	11/5/2020
VINTE 23X SDG		\$1,500.0	11/30/2023
VINTE 24X SDG		\$500.0	11/13/2024
VINTE 25V	Bono Verde	\$2,500.0	10/6/2025
VINTE 25-2V			

Fuente: HR Ratings con información de la Entidad y fuentes públicas.
* VINTE 18X amortizada en junio de 2022, VINTE 19X amortizada en julio 2025 y VINTE 19-2X se amortizó el 1 de junio de 2026.

Figura 3. Indicadores de desempeño al cierre de 2025

Nombre	Ubicación	Alumnos en escuelas	Áreas verdes (m2) construidas	Capacidad de tratamiento de agua (no. de hogares atendidos)	Agua tratada anual (litros)	Certificaciones EDGE	CO2 (toneladas) ahorradas anualmente a través de viviendas	Ahorro anual de agua a través de viviendas certificadas EDGE
Real Granada	Tecámac, Edo de Mex.	1,020	19,146	4,191	641,242	3,247	3,139	34
Real Vizcaya	Tecámac, Edo de Mex.	0	0	749	7,884	225	337	35
Real Alcalá	Tecámac, Edo de Mex.	360	9,413	1,454	231,669	674	1,672	32
Real Navarra	Pachuca, Hidalgo	0	9,443	839	166,003	743	524	37
Real Madera	Pachuca, Hidalgo	0	37,016	971	123,880	1,065	1,792	46
Real Bilbao	Playa del Carmen, Q. Roo	0	156	17	6,422	414	283	36
Real Bilbao	Pachuca, Hidalgo	0	11,598	536	88,468	373	807	51
Real Amalfi	Playa del Carmen, Q. Roo	0	30,952	584	206,289	819	747	35
Real Lucerna	Playa del Carmen, Q. Roo	0	4,300	806	324,201	963	709	36
Real Solare	Querétaro, Qro.	575	24,848	4,192	1,103,445	2,455	2,734	29
Real Cayara	Querétaro, Qro.	-	-	-	-	-	-	-
La Vista	Querétaro, Qro.	0	8,360	3,893	1,912,879	98	312	47
Queralt	Querétaro, Qro.	-	-	-	-	-	-	-
Real Castilla	Tula, Hidalgo	35	6,766	3,390	632,010	3,139	3,529	33
Real Valencia	Cancún, Q. Roo	0	7,625	503	165,083	732	495	33
Real Catania	Cancún, Q. Roo	0	13,738	484	135,082	608	827	35
Real Segovia	Puebla, Puebla	540	33,454	2,903	1,274,054	3,236	2,866	37
Montalto	Monterrey, N.L.	0	6,264	263	157,049	293	715	29
Real Las Maravillas	Tijuana, B.C.	-	-	-	-	-	-	-
Real Belmonte	Tecámac, Edo de Mex.	0	6,753	593	142,227	905	1,027	0
Total*		3,130	229,833	26,378	7,290,287	19,989	23,313	585

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte al 4/25.
Los desarrollos sin datos se vinculan a proyectos no desarrollados o que posteriormente registrarán resultados.
*Los beneficios consideran los correspondientes a las emisiones etiquetadas ya amortizadas (VINTE 18X, VINTE 19X y VINTE 19-2X) debido a que la Entidad reporta esta información de manera agregada.
**Los hogares construidos en el sector Medio-Alto fueron certificados con EDGE.

Figura 4. Impacto reportado de VINTE

Nombre	Ubicación	Hogares Construidos			Número de hogares construidos en todo el proyecto	Número de residentes por desarrollo	Número escuelas	Área de parque (m²)	Capacidad de tratamiento de agua (no. de hogares atendidos)	Infraestructura hidroeléctrica construida (equivalente a número de hogares abastecidos)	
		Social	Medio	Medio-Alto**						Pozo agua	Infraestructura pluvial
Real Granada	Tecámac, Edo de Mex.	1,204	3,552	122	7,677	18,463	11	67,388	5,571	7,680	7,231
Real Vizcaya***	Tecámac, Edo de Mex.	0	112	372	523	1,258	1	7,164	1,022	309	309
Real Alcalá	Tecámac, Edo de Mex.	0	0	794	794	1,910	1	10,177	1,360	2,419	714
Real Navarra	Pachuca, Hidalgo	135	1,399	166	2,714	6,527	0	15,147	1,520	1,764	3,655
Real Madera	Pachuca, Hidalgo	0	222	920	1,281	3,081	0	44,284	1,265	1,255	1,132
Real Bilbao***	Playa del Carmen, Q. Roo	0	658	0	2,096	5,041	0	21,141	467	467	467
Real Bilbao	Pachuca, Hidalgo	145	244	1	281	676	0	11,598	534	634	534
Real Amalfi	Playa del Carmen, Q. Roo	0	738	255	1,189	2,860	0	50,962	1,203	1,203	1,134
Real Lucerna	Playa del Carmen, Q. Roo	2	721	43	766	1,842	0	6,077	1,024	1,024	907
Real Solare	Querétaro, Qro.	692	2,601	360	7,270	17,484	3	38,417	9,467	8,137	5,233
Real Cayara	Querétaro, Qro.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
La Vista	Querétaro, Qro.	0	0	358	405	974	0	4,180	4,440	890	822
Real Castilla	Tula, Hidalgo	3,194	1,207	80	6,580	15,825	3	6,766	8,790	5,442	4,937
Real Valencia	Cancún, Q. Roo	215	556	13	1,610	3,872	0	7,625	750	750	706
Real Catania	Cancún, Q. Roo	0	205	404	620	1,491	0	15,592	616	616	587
Real Segovia	Puebla, Puebla	2,047	1,945	49	4,727	11,368	3	46,677	3,676	6,671	6,169
Montalto	Monterrey, N.L.	0	0	321	321	772	0	10,110	282	282	235
Real Belmonte	Tecámac, Edo de Mex.	438	434	5	877	2,109	0	6,753	593	693	593
Total*		8,072	14,594	4,263	39,731	95,553	22	370,059	42,580	40,236	35,365

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte al 4/25.
*Los beneficios consideran los correspondientes a las emisiones etiquetadas ya amortizadas (VINTE 18X, VINTE 19X y VINTE 19-2X) debido a que la Entidad reporta esta información de manera agregada.
**Los hogares construidos en el sector Medio-Alto fueron certificados con EDGE.
*** Proyectos terminados

Figura 5. Características Generales del Bonos Sustentables y Bonos Verdes

VINTE: SPO VINTE 20X, 23X SDG, 24X SDG y VINTE 25V y 25-2V

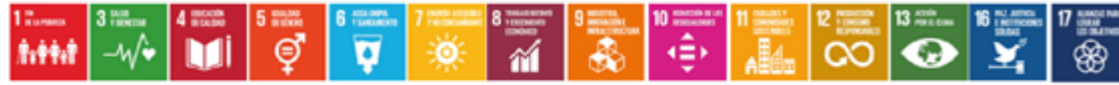
Etiqueta: Sustentable (X)

Etiqueta: Verde (V)

Opinión de HR Ratings: Favorable



Alineación Estratégico con los ODS



Características de la Estructura



Tipo de Estructura Vigente:
Emisiones sustentables: VINTE 20X, VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG
Emisiones verdes: VINTE 25V y VINTE 25-2V



Monto Acumulado Neto:
P\$4,900 millones (m)



Plazo promedio ponderado:
Emisiones sustentables: 7 años, 5 años y 7 años, respectivamente
Emisiones verdes: 5 y 7 años, respectivamente

Análisis de Impacto



Análisis de Impacto

Impacto acumulado observado

Indicadores	2025
Desarrollos construidos	26
Viviendas con Certificación EDGE	23,975
Municipios donde hay desarrollos	11
Porcentaje promedio de viviendas en segmentos de bajo y medio ingreso	47.0%
1002 ahorradas/año por viviendas con certificación	1,218

Congruencia con Estrategia de Sostenibilidad

- Claridad de la Estrategia
- Visión a largo plazo
- Impacto del proyecto hacia objetivos
- Sistema de Monitoreo y plan de mitigación de externalidades

Estrategia de Sostenibilidad



Modelo de Sostenibilidad

- Compañía y Accionistas
- Instituciones Financieras
- Gobierno y Sociedad
- Familias

Marco de Referencia Bonos Verdes



- Creado en mayo 2025
- Alineado a seis de los 17 ODS
- Alineado a los GBP y LMA
- Reconoce la Taxonomía Sostenible de México

Marco de Referencia Bonos Sustentables



- Creado en abril de 2018 y fue modificado en 2020 y 2023
- Alineado a ocho de los 17 ODS y a los estándares de Impacto ODS para bonos de la ONU
- Alineado a los GBP, SBP y las guías de Bonos sustentables del ICMA

Apego con Principios

ICMA

GBP-SBP-SBG



Uso de Recursos

- Cartera de proyectos elegibles
- Financiamiento y refinanciamiento con Look back period de tres años
- Claros beneficios esperados



Proceso de selección y evaluación

- Criterios de elegibilidad
- Comité de Sostenibilidad
- CAART
- Estado de exclusión



Administración de Recursos

- Cuenta bancaria específica para BV
- Cuenta general para EX
- Inversiones temporales de acuerdo con los lineamientos de liquidez interno



Uso de Recursos

- Disponibilidad anual
- Ubicación en su página web

Resultado General:

FAVORABLE

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Criterios de evaluación utilizados para el análisis*

Criterios de Bonos Etiquetados, octubre 2024

Resultado de la evaluación anterior

VINTE 20X: Favorable
VINTE 23X SDG: Favorable
VINTE 24X SDG: Inicial
VINTE 25V: Inicial
VINTE 25-2V: Inicial

Fecha de última evaluación

VINTE 20X: 27 de mayo de 2025
VINTE 23X SDG: 27 de mayo de 2025
VINTE 24X SDG: Inicial
VINTE 25V: Inicial
VINTE 25-2V: Inicial

Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas

Enero 2021- Junio 2026

Información pública y proporcionada por la Entidad.

*Para más información con respecto a estos criterios de evaluación, favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

Las evaluaciones de Bonos Etiquetados, Vinculados a la Sostenibilidad, así como las Evaluaciones Riesgos ASG para Entidades, no son calificaciones de riesgo de crédito ni calificaciones NRSRO asignadas bajo el registro de HR Ratings con la SEC para ninguno de los activos para los cuales aplica dicho registro.

La evaluación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de evaluación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras evaluaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una evaluación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de evaluación y sus definiciones.

Las evaluaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus evaluaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. HR Ratings emite sus evaluaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



DATOS DE LA EMISIÓN

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

Sector: Vivienda

Tipo de informe: Informe de verificación

Fecha de verificación: Junio 2026

Valor ¹ de la emisión	VINTE 20X SDG: \$400,000,000 VINTE 23X SDG: \$1,500,000,000 VINTE 24X SDG: \$500,000,000
Fecha de la emisión	VINTE 20X SDG: Noviembre 2020 VINTE 23X SDG: Diciembre 2023 VINTE 24X SDG: Noviembre 2024
Fecha de vencimiento	VINTE 20X SDG: Noviembre 2027 VINTE 23X SDG: Noviembre 2028 VINTE 24X SDG: Noviembre 2031
Objetivo del uso de los recursos	Financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables en México.
Proyectos elegibles	Comunidades sustentables de Vinte.
Contribución a los ODS	
Estándares relevantes	Principios de Bonos de Sostenibilidad 2021 del International Capital Market Association (ICMA), que incorporan los Principios de Bonos Verdes 2021 y los Principios de Bonos Sociales 2023 Estándares de Impacto ODS para Emisores de Bonos 2021

VERIFICACIÓN

PCS verifica que Vinte está en cumplimiento con el uso del 100% de los fondos, criterios de elegibilidad y reporte descritos en el Marco de referencia de Bonos ODS Vinte y evaluados a través de un Informe de Opinión de Segunda Parte (SPO, por sus siglas en inglés).

¹ Todos los valores monetarios se encuentran expresados en pesos mexicanos (MXN).

Contenido

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	4
2. INTRODUCCIÓN	4
3. ALCANCE Y METODOLOGÍA DE VERIFICACIÓN	5
4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN	6
5. ANÁLISIS DEL DESEMPEÑO	10
6. CONCLUSIÓN	11
7. COMPETENCIA DEL VERIFICADOR E INDEPENDENCIA.....	12
ANEXO A: REPORTE DE INDICADORES DE IMPACTO DE LOS BONOS ODS	13
ANEXO B: EJE DE TRANSPARENCIA - SDG <i>IMPACT STANDARDS FOR BOND ISSUERS</i>	16
ANEXO C: TRAZABILIDAD DEL USO DE FONDOS	18

1. Resumen Ejecutivo

PCS realizó la verificación post-emisión de los Bonos VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG para el periodo enero–diciembre de 2025, evaluando una muestra representativa de proyectos financiados y su alineación con los criterios de uso de fondos, gestión de fondos, elegibilidad y reporte establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte². Como resultado de la verificación, se evaluó el avance de los 26 indicadores y objetivos de impacto asociados a los Bonos VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG. Se verificó el cumplimiento total de los objetivos e indicadores de impacto establecidos para el Bono VINTE 20X SDG. Por su parte, los Bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG continúan registrando avances consistentes con sus metas de cumplimiento. Asimismo, se constató la asignación del 100% de los recursos de las tres emisiones en proyectos elegibles. Si bien algunos indicadores de impacto asociados a los Bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG aún no han alcanzado su cumplimiento total, se verificó que dichos indicadores mantienen avances acordes con lo establecido en el Marco de Referencia de Bonos ODS, los cuales contemplan su cumplimiento al vencimiento de cada emisión, previsto para 2028 y 2031, respectivamente.

2. Introducción

La empresa desarrolladora de Viviendas Integrales, en adelante Vinte, es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada con más de 22 años de operación y con un enfoque en comunidades sustentables e integrales. Promueve su modelo de negocio por medio de 6 ejes principales: ubicación, diseño integral, diseño sostenible, seguridad, equipamiento y amenidades y promoción de vida en comunidad.

Vinte integra la sostenibilidad como un eje transversal de su modelo de negocio, orientando sus desarrollos hacia la mejora de la calidad de vida de las personas mediante el acceso a vivienda, infraestructura comunitaria y servicios esenciales. Su estrategia se estructura en cinco pilares: salud, educación, seguridad, plusvalía y cartera hipotecaria sana, los cuales buscan fortalecer el bienestar de las comunidades, promover entornos urbanos integrales y facilitar el acceso responsable a la vivienda. La implementación y seguimiento de esta estrategia se realiza a través de Comités de Sustentabilidad especializados en gobernanza, aspectos sociales, ambientales y dirección corporativa, integrados por representantes de distintas áreas de la compañía, lo que permite una gestión transversal de los impactos económicos, sociales y ambientales y refuerza la incorporación de criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones.

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

- ODS 4 - Educación de calidad.
- ODS 5 - Igualdad de género.
- ODS 6 - Agua limpia y saneamiento.
- ODS 7 - Energía asequible y no contaminante.
- ODS 8 - Trabajo decente y crecimiento económico.
- ODS 10 - Reducción de las desigualdades.
- ODS 11 - Ciudades y comunidades sostenibles.
- ODS 12 - Producción y consumo responsables.

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

² <https://vinte.com/es/marco-de-emisiones-sostenibles/>

En los informes de verificación post emisión de bonos SDG³, correspondientes al periodo 2021-2024, PCS estableció que Vinte estaba cumpliendo con el uso de recursos, los criterios de elegibilidad y el reporte descritos en el Marco de referencia de Bonos ODS Vinte. PCS evaluó el porcentaje de cumplimiento de los indicadores pertenecientes a las categorías de los proyectos elegibles para el desarrollo de comunidades sustentables de Vinte. Además, se evaluó el cumplimiento de los estándares de SDG Impact para emisores de bonos, eje de transparencia y comparabilidad, y se determinó que el emisor cumple con todos los enunciados aplicables.

La verificación 2026 de PCS abarcó la revisión anual (enero – diciembre 2025) de los bonos VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG de los proyectos financiados en relación con el cumplimiento de los compromisos para el uso de los recursos y reporte establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte. La verificación se realizó en conformidad con la norma *International Assurance Standard* (ISAE 3000), con el objetivo de verificar la calidad de los datos y el cumplimiento de las metas establecidas.

3. Alcance y metodología de verificación

El alcance de la presente verificación post-emisión abarca el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2025. Como parte de este proceso, PCS evaluó una muestra representativa de proyectos financiados por Vinte para verificar el cumplimiento de los criterios de uso de fondos, elegibilidad y reporte definidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte. La muestra fue seleccionada de manera aleatoria entre los desarrollos inmobiliarios con avances constructivos e indicadores de impacto reportados durante el periodo de evaluación. Para los proyectos muestreados, PCS revisó documentación de soporte con el fin de verificar el cumplimiento de los indicadores y objetivos establecidos.

La verificación incluyó una revisión basada en la información proporcionada de buena fe por el emisor, correspondiente a aspectos de accesibilidad a infraestructura y servicios esenciales en línea con los requisitos sociales establecidos; documentación sobre la construcción y donación de vialidades que contribuyen a la conectividad y movilidad de las comunidades; evidencia de infraestructura educativa; así como información de desempeño ambiental, certificaciones EDGE y diseños técnicos asociados a la gestión eficiente del agua.

Como parte de los procedimientos de verificación, PCS consideró como fuentes principales de información: a) Archivo denominado "Plazas fin 2025 final" y b) Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. El primero es una herramienta de seguimiento y control utilizada por el emisor para monitorear el desempeño de los Bonos ODS emitidos. Este registro consolida la información reportada para 2025, incluyendo el avance de cada indicador respecto de los objetivos establecidos para cada emisión, el seguimiento acumulado de indicadores por desarrollo residencial y ubicación geográfica, la asignación y colocación de recursos por bono y desarrollo, así como los indicadores ambientales asociados a los desarrollos residenciales que cuentan con certificación EDGE.

Complementariamente los procedimientos aplicados incluyeron la revisión documental, evaluaciones de escritorio conforme a los estándares de referencia aplicables, análisis de información pública disponible en el sitio web del emisor y consultas con el personal responsable designado. En conjunto, estas actividades permitieron obtener evidencia suficiente para el presente informe de verificación.

Limitaciones del verificador externo

La revisión de PCS se limita a la evaluación de la alineación del Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte con base en la información y documentación proporcionada por Vinte y en fuentes públicas disponibles a la fecha de la evaluación. En consecuencia, el presente informe no abarca la revisión de información distinta al alcance señalado ni la validación de la implementación futura de los proyectos, sus resultados o los impactos asociados a la emisión.

³ Para los años del 2021 al 2023, la verificación corresponde al bono VINTE 20X SDG, mientras que para el 2024, corresponde a los bonos VINTE 20X SDG y VINTE 23X DG.

4. Criterios de evaluación

PCS evaluó el uso de los fondos, considerando la información correspondiente a los proyectos financiados y refinanciados durante el periodo de revisión. El objetivo fue verificar que:

- Los proyectos cumplen con el uso de los fondos, criterios de elegibilidad y reporte descritos en el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte; y
- De acuerdo con el Marco de Referencia el reporte incluirá los indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y (si es posible) cuantitativos de los proyectos elegibles establecidos para cada uno de los criterios del Uso de los Fondos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS. Los indicadores de desempeño podrán cambiar año con año y podrán incluir lo siguiente:
 - Número de viviendas construidas dentro de cada segmento.
 - Número de habitantes que viven en cada comunidad construida.
 - Número de escuelas y parques equipados construidos.
 - Porcentaje de propietarios de viviendas con financiamiento a través de créditos hipotecarios con entidades gubernamentales (tales como Infonavit y Fovissste) vs. Bancos.
 - Capacidad de tratamiento de agua a través de la infraestructura construida para tal efecto.
- El reporte incluye las recomendaciones de Transparencia del SDG *Impact Standards for Bond issuers*⁴.

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

Uso de fondos

Los recursos netos de los bonos de Vinte se utilizarán para financiar o refinanciar proyectos alineados a los ODS en conformidad con lo establecido en el Marco de referencia de Bonos ODS. Los proyectos se destinarán a la construcción de:

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

Proceso de evaluación y selección de proyectos

Los proyectos que desarrolla Vinte parten de la adquisición de tierras mediante un proceso estructurado que toma aproximadamente 90 días en completarse. El proceso consta de 5 pasos en los que el Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial (CAART) analiza y aprueba la oportunidad de adquisición:

- Descripción de la zona
- Análisis de mercado
- Análisis técnico
- Análisis jurídico
- Análisis financiero/Plan de Negocios

Administración de los recursos

Los recursos netos de la Emisión serán monitoreados mediante un proceso interno y reportados en forma trimestral.

Reportes

Vinte publicará de manera anual en su página de internet, un Reporte de Bono Sustentable.

⁴ Accede al estándar: [Bond-Issuers-Standards_1.0.pdf](#)

A continuación, se detalla las categorías de proyectos, los indicadores de impacto, la vinculación con los ODS y los criterios de elegibilidad para el desarrollo de comunidades sustentables de Vinte:

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

Proyecto elegible	Categoría del proyecto	Vinculación a los ODS	Indicadores de impacto	Objetivo VINTE 20X SDG	Objetivo VINTE 23X SDG	Objetivo VINTE 24X SDG	Plazo	Criterios de elegibilidad
Comunidades sustentables VINTE	Acceso a servicios esenciales	4	# de aulas construidas	14	29	9	Emisión	<p>Todos los proyectos de desarrollo de comunidades sustentables de Vinte también deben cumplir los siguientes criterios:</p> <p>Requisitos sociales</p> <ol style="list-style-type: none"> Construcción de escuelas dentro de los desarrollos o en un lugar cercano a los mismos; Proximidad a centros médicos; Acceso cerrado a transporte público; Infraestructura de caminos y conectividad; Proximidad a estaciones de policía, y seguridad en los accesos y alrededores; Inclusión de áreas designadas, tales como áreas de juegos, comerciales y verdes; Establecimiento de una Asociación Civil para la organización de los residentes.
	Avance socioeconómico y empoderamiento	5	# de alumnas que asisten a clases en aulas construidas por Vinte	492	1,041	339	Emisión	
			% de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	>20%	>20%	>20%	Anual	
	Infraestructura básica asequible	6	Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte	>0.8	>0.8	>0.8	Anual	
			# de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	29.4	57.1	19	Emisión	
			# de litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir	13.9	76.4	30	Emisión	
			# de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado	2,947	4,849	1,563	Emisión	
			m ² de agua tratada por año	438,184	2,408,643	930,982	Emisión	
	Eficiencia energética	7	m ³ de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE	124,356	156,666	52,108	Emisión	
			# de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)	4,601	8,688	2,827	Emisión	
	Generación de empleo Avance socioeconómico y emprendimiento	8	% de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	20%	20%	20%	Por vivienda	
			CO ₂ (toneladas) ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE	1,224	2,413	785	Emisión	
			% de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	100%	100%	100%	Anual	
			% del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos	90%	90%	90%	Anual	
			Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra	Beneficios de acuerdo con la legislación laboral local.	Beneficios de acuerdo con la legislación laboral local.	Beneficios de acuerdo con la legislación laboral local.	Anual	
# de horas promedio de capacitación por año por empleado	Promedio de 10 horas formación/ empleado	Promedio de 10 horas formación/ empleado	Promedio de 10 horas formación/ empleado	Anual				

Proyecto elegible	Categoría del proyecto	Vinculación a los ODS	Indicadores de impacto	Objetivo VINTE 20X SDG	Objetivo VINTE 23X SDG	Objetivo VINTE 24X SDG	Plazo	Criterios de elegibilidad				
			# de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte	497	1,044	340	Emisión	<p>Requisitos ambientales</p> <ol style="list-style-type: none"> Uso de ciertos materiales de construcción sustentables; Inclusión de equipo de iluminación eficiente (LED), inodoros eficientes de 4 litros por descarga, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso eficiente y losa aislante o sistema térmico eficiente; Construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuíferos mediante pozos y lagunas que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales. Viviendas con certificación EDGE o EDGE Advanced. 				
			\$ Impacto económico por las plazas de la construcción creadas (en pesos mexicanos)	\$35,101,433	\$110,014,609	\$35,795,724	Emisión					
	Avance socioeconómico y empoderamiento Acceso a servicios esenciales	10		Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	Al menos el 40% del total de viviendas escrituradas, pero no menos de 1.913 viviendas totales.	Al menos el 40% del total de viviendas escrituradas, pero no menos de 10,500 viviendas totales.	Al menos el 40% del total de viviendas escrituradas, pero no menos de 483 viviendas totales.		Emisión			
				Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra	11	Edificios verdes Energías renovables Vivienda asequible Infraestructura básica asequible	m ² de espacios verdes construido (parques equipados)		4,592	38,704	12,236	Emisión
							# de kilómetros de infraestructura vial construida		2.8	12.4	4	Emisión
	Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra	12	Gestión Sostenible del Agua y las Aguas	\$ Monto invertido en infraestructura vial	\$26,614,000	\$53,323,844	15,367,536		Emisión			
				\$ Monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (\$) (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)	\$143,503,000	\$353,654,417	\$115,024,390		Emisión			
				# total de casas construidas por Vinte con certificaciones Edge	1,913	3,713	1,208		Emisión			
				# promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	273	714	173		Anual			
				GJ ⁵ de energía ahorrada en materiales	382,633	742,560	NA ⁶		Emisión			
				Ahorro de carbono incorporado en materiales ⁷	NA	43,478	16,913		Emisión			

⁵ Giga Julios.

⁶ EDGE ha actualizado la unidad de medición del indicador, reemplazándolo por "Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)". En ese sentido, ya no se reportarán avances en relación con el objetivo expresado en GJ.

⁷ EDGE ha incorporado el indicador "Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)", aplicable a los Bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG. Este cambio no corresponde al Bono VINTE 20X SDG, dado que el objetivo del indicador inicialmente expresado en GJ (energía ahorrada en materiales) ya fue cumplido.

5. Análisis del desempeño

Uso de los fondos

En cuanto al uso de fondos a diciembre de 2025, los recursos netos provenientes de las emisiones han sido asignados en su totalidad:

- VINTE 20X SDG: \$400,000,000 – 100%
- VINTE 23X SDG: \$1,500,000,000 – 100%
- VINTE 24X SDG: \$500,000,000 – 100%

En conjunto, los resultados presentados evidencian la asignación total de los recursos correspondientes a cada una de las emisiones, conforme se detalla en el Anexo C: Trazabilidad del uso de fondos.

Proceso de evaluación y selección de proyectos

Se verificó la aplicación del proceso de evaluación del Comité de Análisis para la Adquisición de Reserva Territorial (CAART) establecido en el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte, mediante la revisión de un proyecto seleccionado aleatoriamente: Desarrollo Real Navarra, Hidalgo. Como parte de la evaluación, se constató que el proceso consideró aspectos relacionados con la localización del proyecto, zonificación y dinámica de crecimiento de la zona, información sociopolítica, uso de suelo y densidad habitacional, topografía, análisis geotécnico, disponibilidad y abastecimiento de agua potable, soluciones de infraestructura sanitaria y pluvial, suministro de energía eléctrica, accesibilidad, así como análisis jurídicos y financieros.

Adicionalmente, se revisó, en la documentación de soporte asociada al proyecto, un análisis de segmentación de productos habitacionales. Dicho análisis contempló la evaluación de distintos modelos de vivienda según su precio de venta, fuente de financiamiento y características constructivas, con el propósito de identificar la oferta habitacional más adecuada para los diferentes segmentos de clientes y asegurar su viabilidad comercial dentro del mercado objetivo.

Administración de los recursos

Se verificó que Vinte mantiene un proceso interno para el seguimiento y control de la asignación de los recursos netos provenientes de las emisiones. Como parte de este proceso, Vinte elabora y comunica un reporte trimestral. Asimismo, se constató que los informes trimestrales correspondientes a 2025 se encuentran publicados en su sitio web⁸. Adicionalmente se tomó en consideración el Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025⁹.

Reportes

Para el periodo enero–diciembre de 2025, se revisó el Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y el archivo denominado “Plazas fin 2025 final”, una herramienta de seguimiento y control utilizada por el emisor para monitorear el desempeño de los Bonos ODS emitidos. Estos documentos consolidan la información relacionada con la asignación de recursos, categorías de proyectos elegibles, los criterios de elegibilidad e indicadores de impacto para cada objetivo.

Se verificó que el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte contempla un total de 26 indicadores de impacto cada uno con objetivos asociados por cada emisión. Adicionalmente, se identificó la incorporación del indicador “Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)”, derivada de una actualización metodológica de EDGE, aplicable a los Bonos VINTE 23X

⁸ <https://vinte.com/es/reportes-trimestrales/>

⁹ <https://vinte.com/es/reportes- anuales/>

SDG y VINTE 24X SDG. Esta modificación no aplica al Bono VINTE 20X SDG, debido a que el objetivo asociado al indicador expresado originalmente en GJ de energía ahorrada en materiales ya fue alcanzado.

Respecto al plazo de los indicadores y objetivos establecidos para cada emisión, PCS verificó que los 07 de plazo anual aplicables a los Bonos VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG se encuentran en cumplimiento. Estos corresponden a: 1) % de mujeres trabajadoras en puestos de liderazgo, 2) ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte, 3) % de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes, 4) % del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos, 5) desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo y a los trabajadores de obra, 6) # de horas promedio de capacitación por año por empleado y 7) # promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE.

Para el Bono VINTE 20X SDG, se verificó el cumplimiento de los 26 indicadores y sus respectivos objetivos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte. En consecuencia, la totalidad fue alcanzada antes de la fecha de vencimiento prevista para el bono, correspondiente al año 2027.

Para el Bono VINTE 23X SDG, se verificó que 19 indicadores lograron los objetivos propuestos, mientras que 7 continúan en proceso de cumplimiento conforme al vencimiento del bono para 2028. Asimismo, se observó que 1 objetivo dejó de ser aplicable debido a la sustitución del indicador GJ de energía ahorrada en materiales por el indicador “Ahorro de carbono incorporado en materiales (tCO₂e)” incorporado por EDGE.

En relación con el Bono VINTE 24X SDG, se verificó que 15 indicadores han alcanzado los objetivos establecidos, mientras que 09 permanecen en proceso de cumplimiento y 2 aún no han iniciado su ejecución, de acuerdo con el vencimiento del bono previsto para 2032. De igual manera el indicador de GJ de energía ahorrada en materiales dejó de aplicarse.

6. Conclusión

Con base en los procedimientos de verificación realizados, PCS concluye que Vinte mantiene el cumplimiento de los criterios de uso de fondos, gestión de fondos, elegibilidad de proyectos y reporte establecidos en el Marco de Referencia de Bonos ODS, evidenciando la asignación del 100% de los recursos (Bonos VINTE 20X SDG, 23X SDG y 24X SDG) a proyectos elegibles y la adecuada implementación de los mecanismos de seguimiento y divulgación de resultados. Asimismo, se verificó que Vinte comunica de manera pública los avances de los indicadores asociados a los bonos y que la información reportada no presenta inconsistencias.

En relación con los objetivos de impacto, se constató el cumplimiento total para el Bono VINTE 20X SDG. Por su parte, algunos de los objetivos de impacto de los bonos VINTE 23X SDG y VINTE 24X SDG permanecen pendientes de cumplimiento; no obstante, estos presentan avances consistentes según lo establecido en su respectivo Marco de Referencia de Bonos ODS, los cuales contemplan su cumplimiento al vencimiento de las emisiones, previsto para noviembre de 2028 y noviembre de 2031, respectivamente.

Adicionalmente, se verificó que las emisiones cuentan con un Marco de Referencia actualizado y una Opinión Independiente (SPO) públicamente disponibles. En línea con los SDG Impact Standards for Bond Issuers y las guías de ICMA, se recomienda divulgar también el presente Informe de Verificación para fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas ante inversionistas y demás partes interesadas.

7. Competencia del verificador e independencia

La verificación emitida por PCS, respalda la imparcialidad y la garantía de calidad se establece en sus políticas, procedimientos y estructura de gestión, en concordancia con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (ISAE 3000), establecida por la Junta Internacional de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Ni PCS ni ningún miembro del equipo verificador está involucrado de ninguna manera en la emisión o gestión de los Bonos ODS de Vinte. PCS ha aplicado procedimientos internos para confirmar que no existen conflictos de intereses para este compromiso de revisión.

Anexo A: Reporte de indicadores de impacto de los Bonos ODS

Proyecto elegible	Vinculación a los ODS	Clasificación de impacto ABC ¹⁰	Indicadores de impacto	Impacto alcanzado VINTE 20X SDG	Avance VINTE 20X SDG	Impacto alcanzado VINTE 23X SDG	Avance VINTE 23X SDG	Impacto alcanzado VINTE 24X SDG	Avance VINTE 24X SDG	Plazo
Comunidades sustentables VINTE	4	B	# de aulas construidas	19	Logrado	8	27%	– ¹¹	0%	Emisión
		B	# de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte	686	Logrado	283	27%	– ¹¹	0%	Emisión
	5	B	% de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	42%	Logrado	42%	Logrado	42%	Logrado	Anual
		B	Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte	0.94	Logrado	0.94	Logrado	0.94	Logrado	Anual
	6	C	# de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	40.1	Logrado	30.2	53%	4.1	22%	Emisión
		C	# de litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir	47.0	Logrado	51.1	67%	7.6	26%	Emisión
		C	# de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado	5,666	Logrado	4,304	89%	638	41%	Emisión
		C	m ³ de agua tratada por año	1,483,214	Logrado	1,611,142	67%	239,807	26%	Emisión
		C	m ³ de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE	304,137	Logrado	344,929	Logrado	52,098	99%	Emisión
		C	# de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)	13,626	Logrado	10,350	Logrado	1,535	54%	Emisión
	7	C	% de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	34%	Logrado	33%	Logrado	38%	Logrado	Por vivienda
		C	CO ₂ (toneladas) ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE	4,696	Logrado	8,168	Logrado	1,281	Logrado	Emisión

¹⁰ Glossary, SDG Impact Standards for Enterprises, Private Equity Funds and Bond Issuers. Desarrollado por el IWP y adaptado para estos Estándares por SDG Impact como una forma de categorizar las contribuciones de las empresas o inversiones hacia resultados específicos. Nota: IWP también utiliza las clasificaciones de impacto ABC para categorizar empresas enteras o inversiones, que pueden entenderse como una combinación de varios impactos materiales, sin embargo, esta aplicación no es relevante para los propósitos de los Estándares de Impacto de los ODS. [SDG-Impact-Standards-Glossary.pdf \(undisover\)](#)

¹¹ El indicador no presenta avances en este informe. Se prevé que en el próximo reporte se reflejen avances.

Proyecto elegible	Vinculación a los ODS	Clasificaciones de impacto ABC ¹⁰	Indicadores de impacto	Impacto alcanzado VINTE 20X SDG	Avance VINTE 20X SDG	Impacto alcanzado VINTE 23X SDG	Avance VINTE 23X SDG	Impacto alcanzado VINTE 24X SDG	Avance VINTE 24X SDG	Plazo
	8	B	% de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	100%	Logrado	100%	Logrado	100%	Logrado	Anual
		B	% del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos	100%	Logrado	100%	Logrado	100%	Logrado	Anual
		B	Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra	100%	Logrado	100%	Logrado	100%	Logrado	Anual
		B	# de horas promedio de capacitación por año por empleado	15.0	Logrado	15	Logrado	15	Logrado	Anual
		B	# de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte	1,917	Logrado	2,008	Logrado	359	Logrado	Emisión
		B	\$ Impacto económico por las plazas de la construcción creados (en pesos mexicanos)	172,555,583	Logrado	149,875,690	Logrado	29,252,238	Logrado	Emisión
	10	B	Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	57%	Logrado	45%	Logrado	40%	Logrado	Emisión
	11	C	m ² de espacios verdes construido (parques equipados)	28,604	Logrado	27,799	72%	2,664	22%	Emisión
		C	# de kilómetros de infraestructura vial construida	16.01	Logrado	20.58	Logrado	3.62	93%	Emisión
		C	\$ Monto invertido en infraestructura vial	68,014,593	Logrado	84,212,424	Logrado	17,507,484	Logrado	Emisión
		C	\$ Monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (\$) (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)	1,452,788,587	Logrado	1,536,677,429	Logrado	192,297,664	Logrado	Emisión
		C	# total de casas construidas por Vinte con certificación EDGE	4,931	Logrado	4,717	Logrado	684	57%	Emisión
	12	C	# promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	2,105	Logrado	2,105	Logrado	500	Logrado	Anual

Proyecto elegible	Vinculación a los ODS	Clasificaciones de impacto ABC ¹⁰	Indicadores de impacto	Impacto alcanzado VINTE 20X SDG	Avance VINTE 20X SDG	Impacto alcanzado VINTE 23X SDG	Avance VINTE 23X SDG	Impacto alcanzado VINTE 24X SDG	Avance VINTE 24X SDG	Plazo
		C	GJ ¹² de energía ahorrada en materiales	696,033	Logrado	101,998	-	NA ¹³	NA ¹³	Emisión
		C	Ahorro de carbono incorporado en materiales	NA ¹⁴	NA ¹⁴	45,625	Logrado	7,251	43%	Emisión

¹² Giga Julios.

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

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

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

Estándar	Ítem	Cláusula	Resultados	Cumplimiento
Transparencia y comparabilidad	3	3.1	El Emisor divulga información relevante sobre el Emisor, la estrategia de impacto y el Programa de Bonos ODS, incluyendo:	Cumple
		3.1.1	Estrategia de impacto, términos de impacto y objetivos de impacto del programa de Bonos ODS. Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Modelo de Sustentabilidad VINTE en su Reporte Sustentable 2024 Análisis de Materialidad Vinte 2026 Divulgación en página web 	Cumple
		3.1.2	El Emisor integra la contribución positiva al desarrollo sostenible y los ODS en la estrategia de impacto, el Programa de Bonos ODS y aspectos relacionados de su enfoque de gestión y prácticas de gobernanza. Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte Tarjeta de Evaluación CAART Desarrollo Real Navarra (selección aleatoria) Reporte Sustentable 2024 Divulgación en página web 	Cumple
		3.1.3	El Emisor implementa mecanismos de presentación de informes para satisfacer necesidades de las partes interesadas. Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 Reporte Sustentable 2024 Reportes trimestrales Matriz de grupos de interés, medios de interacción, temas de interés y nivel de grupo de interés, en Reporte Sustentable 2024 Y Anexo XXVII. Divulgación en página web 	Cumple
		3.1.4	El Emisor pone a disposición del público sus políticas relativas al respeto de los derechos humanos en línea con los Principios Rectores, límites planetarios y otras prácticas comerciales responsables y revela cómo implementa y gestiona su desempeño y conformidad. Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Declaración de Derechos Humanos Código de Ética y Conducta Capacitación a colaboradores VINTE sobre las políticas Reporte Sustentable 2024 Política de Medio Ambiente y Responsabilidad Social, Política de Responsabilidad Social Empresarial, Manual de Buenas Prácticas Ambientales y Manual de Gestión Circular de Residuos de Construcción. 	Cumple

		3.1.5	El Emisor cumple con las leyes y regulaciones en materia de divulgaciones sociales y ambientales. Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se presenta siguiendo las normas IFRS, según lo requerido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) México (en vigor desde enero de 2025). Divulgación en página web 	Cumple
		3.2	El Emisor informa públicamente al menos una vez al año sobre el desempeño de su Programa de Bonos ODS, incluyendo:	Cumple
		3.2.1	El emisor comunica sus impactos de manera consistente mediante el uso de los ODS (y metas relacionadas) y las Clasificaciones de Impacto ABC. Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. 	Cumple
		3.2.2	El emisor proporciona contexto suficiente en relación con: <ul style="list-style-type: none"> Relación del desempeño del impacto real con los objetivos de impacto y con líneas de base, contractuales y umbrales adecuados. Divulgación de cualquier compensación realizada entre diferentes resultados de desarrollo sostenible o grupos de partes interesadas. Divulgación de limitaciones materiales y suposiciones hechas Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Excel "Plazas fin 2025 final" Reporte Sustentable 2024 Divulgación en página web 	Cumple
		3.3	El emisor tiene sus informes de impacto externo asegurados por un tercero independiente y realiza un seguimiento de los hallazgos con medidas de rectificación adecuadas de manera oportuna. Se verificó: <ul style="list-style-type: none"> Se ha verificado el impacto externo mediante un informe de revisión post emisión con relación al uso de fondos, criterios de elegibilidad y reporte para el periodo comprendido entre enero y diciembre 2025. 	Cumple



Anexo C: Trazabilidad del Uso de Fondos

Información	VINTE 20X SDG	VINTE 23X SDG	VINTE 24X SDG
Valor de la emisión	\$400,000,000	\$1,500,000,000	\$500,000,000
Valores netos aplicados	\$394,056,074	\$1,485,324,446	\$492,218,199
Proyectos elegibles	Real Granada, Real Vizcaya, Real Navarra, Real Madeira, Real Bilbao, Real Amalfi, Real Lucerna, Real Solare, Real Cayara, La Vista, Queralt, Real Castilla, Real Valencia, Real Catania, Real Segovia, Montalto, Real Alcalá.	Real Granada, Real Bilbao, Real Navarra, Real Madeira, Real Amalfi, Real Lucerna, Real Solare, Real Cayara, La Vista, Real Castilla, Real Valencia, Real Catania, Real Segovia, Montalto, Real Alcalá, Real Las Maravillas, Real Belmonte.	Real Bilbao, Real Navarra, Real Madeira, Real Amalfi, Real Lucerna, Real Solare, La Vista, Real Castilla, Real Valencia, Real Catania, Real Segovia, Montalto, Real Alcalá, Real Las Maravillas, Real Belmonte, Punta Cuerna.
Ubicaciones	Tecámac, Pachuca, Playa del Carmen, Querétaro, Tula, Cancún, Puebla, Monterrey.	Tecámac, Pachuca, Playa del Carmen, Querétaro, Tula, Cancún, Puebla, Monterrey, Tijuana.	Pachuca, Playa del Carmen, Querétaro, Tula, Cancún, Puebla, Monterrey, Tecámac, Tijuana, Cuernavaca.

Fuente: Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Disclaimer

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

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

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

About Pacific Corporate Sustainability (PCS)

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

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

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





Carta de Verificación del Informe Anual Sustentable 2025

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

Sean informados que Redes Sociales en Línea Timberlan fue contratada para llevar a cabo una verificación limitada e independiente de una muestra de indicadores publicados en el Informe Anual Sustentable 2025 de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. ("Vinte"), que incluye los resultados de las subsidiarias que conforman a Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V., correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2025.

La Dirección de Financiamiento y Relación con Inversionistas es responsable de la preparación y publicación de la información contenida en el Informe Anual Sustentable 2025 y de aquella presentada durante el proceso de verificación, lo que implica de manera enunciativa más no limitativa, la identificación de temas materiales, la publicación de Contenidos GRI, así como de proveer evidencia documental y/o visual verdadera y suficiente para llevar a cabo la verificación de la muestra seleccionada.

Nuestro cometido es emitir opiniones imparciales y objetivas acerca de la calidad de los datos incluidos en la muestra validando la certeza, trazabilidad y fiabilidad. Los criterios tomados en cuenta para nuestro trabajo son los siguientes:

- **Garantía externa de los informes de sostenibilidad** de GRI
- La **Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000**, emitida por el Consejo de Normas de Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB)
- Los requisitos metodológicos de conformidad con los **Estándares GRI**

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

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

Conclusiones: Como resultado de nuestro trabajo y de la revisión del Informe Anual Sustentable 2025, no encontramos factor alguno que nos haga considerar que:

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

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

Rosa María Barojas Vargas
Consultora de Sustentabilidad
rosy@redsociales.com

Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales en Línea Timberlan.

Los colaboradores de Redes Sociales en Línea Timberlan cuentan con el nivel de competencia necesario para verificar el cumplimiento de estándares utilizados en la elaboración de Informes de Sustentabilidad, por lo que pueden emitir una opinión profesional de los reportes de información no financiera, cumpliendo los principios de independencia, integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional. En ningún caso nuestra declaratoria de verificación puede entenderse como un informe de auditoría por lo que no se asume responsabilidad alguna sobre los sistemas y procesos de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Esta Carta de Verificación se emite el 30 de junio del dos mil veintiseis y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al Informe Anual Sustentable 2025 de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V.

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

Contenido GRI		Dato Verificado 2025		
2-1	Detalles organizacionales	Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C. V. Grupo Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas y Sonora.		
3-2	Lista de temas materiales	Lista de temas materiales (Consultar página 67)		
Ambientales				
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	5,058.1 TCO2eq		
305-2	Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	4,663 TCO2eq		
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Fuente o categoría		
		Emisiones totales		
		Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	193.6	
		Categoría 6: Viajes de negocio	158	
		Categoría 11: Uso de los productos vendidos	27,402	
		Total	27,753.60	
Social				
2-7	Empleados	Total de colaboradores: 3,473 Mujeres: 1,336 Hombres: 2,137		
2-8	Trabajadores que no son empleados	6,529 empleados indirectos.		
2-30	Convenios de negociación colectiva	Al 31 de diciembre del 2025 el 100% de los trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México.		
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	Ubicación		
		Tasa de rotación		
		# de contrataciones		
		Estado de México	20%	142
		Hidalgo	8%	36
		Quintana Roo	35%	101
		Querétaro	26%	83
		Puebla	12%	12
		Nuevo León	13%	74
		Baja California	5%	6
		Morelos	15%	11
		Jalisco	35%	76
		Aguascalientes	18%	51
Tamaulipas	22%	14		
Otros	19%	116		
Sonora	22%	29		
		Total	20%	
		# de contrataciones	751	
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	9,307 horas de capacitación de salud y seguridad		
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Se verificó que Grupo Vinte impartió un total de 52,075.3 horas de capacitación a sus colaboradores, equivalentes a un promedio de 15 horas por colaborador. Las acciones de capacitación comprendieron aspectos técnicos y de desarrollo del talento. Para conocer el detalle de los tipos de capacitación, (Consulte la página 130).		

Contenido GRI		Dato Verificado 2025							
Social									
416-1	Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Para la entrega de las viviendas, todas deben de estar certificadas por un inspector independiente bajo la NOM 442 que describe los alcances y obligaciones para la gestión de calidad. Adicionalmente certifican un porcentaje de su producción de casas bajo otros lineamientos, como Certificación EDGE y EDGE Advanced y/o Certificaciones de Infonavit y FOVISSTE.							
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Ninguno que reportar.							
Gobernanza									
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Entidades incluídas en el informe (Consulte las páginas 144 y 145).							
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Estructura de gobernanza (Consulte las páginas de la 138 y 139).							
2-23	Compromisos y políticas	Grupo Vinte mantiene el compromiso de promover los valores éticos de la Compañía entre sus colaboradores, contratistas, proveedores y clientes, tanto dentro como fuera de sus instalaciones y en todas las plazas donde opera. Este compromiso se sustenta en la excelencia, el trabajo en equipo, la pasión, el compromiso, la lealtad y la honestidad, como principios que orientan el comportamiento y las actividades diarias de la organización.							
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	Línea ética: correo lineaeetica@vinte.com teléfono 800 286 1111, o a la extensión 1111.							
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	Se identificó que Grupo Vinte llevó a cabo un proceso de participación con una muestra representativa de sus grupos de interés como parte de la actualización de su análisis de doble materialidad. Mediante la aplicación de 782 encuestas, recopiló las opiniones y percepciones de los grupos de interés respecto de temas con potencial materialidad, considerando el sector, el mercado y marcos internacionales de referencia. Los resultados de este ejercicio fueron utilizados para identificar los temas materiales de la organización, orientar la definición de métricas y objetivos, optimizar la asignación de recursos y fortalecer la gestión de riesgos y la estrategia de sostenibilidad. No obstante, no se identifica información respecto de la frecuencia con la que se realiza este proceso de participación.							
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés								
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	<table border="1"> <tr> <td>Valor Económico Generado</td> <td style="text-align: right;">15,726</td> </tr> <tr> <td>Valor Económico Distribuido</td> <td style="text-align: right;">14,536</td> </tr> <tr> <td>Valor Económico Retenido</td> <td style="text-align: right;">1,190</td> </tr> </table>		Valor Económico Generado	15,726	Valor Económico Distribuido	14,536	Valor Económico Retenido	1,190
Valor Económico Generado	15,726								
Valor Económico Distribuido	14,536								
Valor Económico Retenido	1,190								
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	Se identificó que Grupo Vinte evalúa los riesgos y oportunidades asociados al cambio climático mediante análisis de escenarios alineados con las recomendaciones del TCFD y los escenarios del IPCC. Asimismo, la alta dirección supervisa estos temas de manera semestral a través de los comités correspondientes para apoyar la toma de decisiones estratégicas.							
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Se identificó que Grupo Vinte reporta las inversiones en infraestructura y/o los servicios apoyados, así como su contribución al desarrollo de las comunidades donde opera. (Consulte la página 108).							
205-3	Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	A la fecha del reporte no se tiene confirmado ninguna instancia de corrupción en el equipo.							
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal, las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Ninguna							
415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos	Vinte no realiza contribuciones a ningún partido político.							

Límite de Responsabilidad

Este Informe Anual Sustentable fue elaborado exclusivamente con información que la Emisora ha revelado al público inversionista con anterioridad, así como otra información que puede ser consultada en fuentes públicas, y no incluye, ni pretende incluir, la información necesaria para tomar cualquier decisión de inversión relacionada con Grupo Vinte o sus valores. Asimismo, la información contenida en este documento es solo para fines informativos.

El material expuesto en este documento proporciona información general sobre Grupo Vinte a las fechas especificadas en el mismo. Dicha información está en forma resumida y no pretende ser completa; además, puede incluir información derivada de fuentes disponibles públicamente que no han sido verificadas de forma independiente.

No se hace ninguna representación o garantía, expresa o implícita, con respecto a la precisión, imparcialidad o integridad de esta información, y no se debe confiar en ella. Este documento puede contener ciertas declaraciones prospectivas e información relacionada con Grupo Vinte que reflejan los puntos de vista y/o expectativas actuales de Grupo Vinte y su administración con respecto a su desempeño,

negocios y eventos futuros. Las declaraciones prospectivas incluyen, sin limitación, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados, desempeño o logros futuros, y puede contener palabras como “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “pronosticar”, “planificar”, “predecir”, “proyectar”, “objetivo”, o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Dichas declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que una serie de factores importantes podrían hacer que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este informe, incluida la aceptación en el mercado de los productos o servicios de Grupo Vinte; volatilidad en la industria de la vivienda, la economía mexicana y los mercados financieros; cambios en la legislación, normas contables, impuestos y políticas gubernamentales que afecten al sector de la vivienda.

Grupo Vinte o cualquiera de sus afiliados, accionistas, consejeros, directores, funcionarios, agentes, empleados o asesores, en ningún caso serán responsables ante un tercero por cualquier inversión o decisión comercial o acción tomada con base en la información y declaraciones contenidas en este informe,

o por cualesquier daños consecuentes, especiales o similares. Todas las declaraciones prospectivas en este documento se basan en información y datos disponibles a la fecha en que se hicieron, y Grupo Vinte no asume ninguna obligación de actualizarlas a la luz de nueva información o desarrollos futuros.

Además, este documento, total o parcialmente, o su distribución, no forma parte, ni se basará en él, para la ejecución de cualquier contrato o para tomar alguna decisión de inversión en relación con el mismo, en virtud de que la información contenida en este documento será objeto de verificaciones, correcciones, actualizaciones y cambios sin previo aviso, por lo tanto, cualquier decisión de compra de valores bajo cualquier oferta pública o privada se tomará únicamente con base en la información contenida en un memorando de oferta, memorando de colocación privada o prospecto, según corresponda.

Cualquier persona que reciba o consulte este informe no interpretará el contenido del mismo como un consejo legal, tributario o de inversión, y dichas personas deberán siempre consultar a sus propios asesores al efecto y, adicionalmente, al recibirla, reconocerán que: (i) la información del presente documento es

solo para fines informativos y que dicha información no cubre, ni pretende cubrir, todos los aspectos requeridos para considerar realizar una inversión, y (ii) no se tomará ninguna decisión para adquirir o vender valores, realizar ninguna inversión, tomar decisiones sobre inversiones o recomendar una inversión a terceros con base en la información aquí contenida, y dichas personas renuncian a cualquier derecho que puedan tener en relación con la información incluida aquí.

Ninguna autoridad, bolsa de valores o entidad participante en el mercado de valores ha aprobado, revisado, comentado o desaprobado la información contenida en este documento, ni su integridad o exactitud. Este informe no constituye una oferta, invitación o solicitud de una oferta o solicitud para vender, emitir, suscribir o comprar valores de Grupo Vinte o de cualquier otra persona. Los valores de Grupo Vinte no se han registrado bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y no se pueden ofrecer ni vender en los Estados Unidos de América sin registro o una exención aplicable de los requisitos de registro.

Informe
Anual
Sustentable **20
25**

2-3

Gonzalo Pizzuto Aznar

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

Verónica Lozano Galván

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

Corporativo Dirección

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

Oficinas administrativas Javer

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

Oficinas administrativas Vinte

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

www.vinte.com