

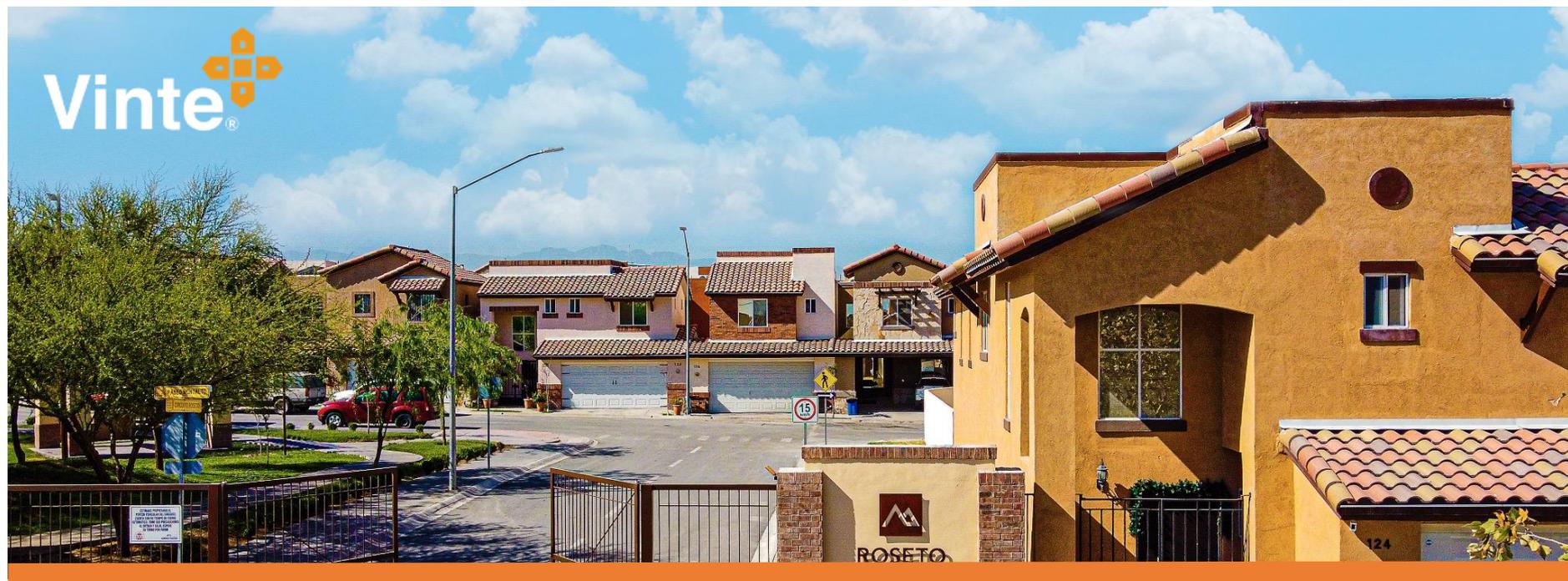
# Reporte Trimestral 2T'2025



Vinte®



# Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Segundo Trimestre del 2025



## Presentada por:

### Equipo Vinte

Sergio Leal | Presidente Ejecutivo  
René Jaime | Director General  
Domingo Valdés | Director de Finanzas  
Gonzalo Pizzuto | Finanzas y RI

### Equipo Javier

René Martínez | Director General  
Verónica Lozano | Directora de  
Planeación, RI y Sostenibilidad

## Detalles de la conferencia:

**Día:** jueves, 17 de julio del 2025

**Hora:** 11:00 a.m. hora CDMX | 1:00 p.m. EST

**Favor de registrarse con anticipación para la llamada.**

Los resultados del Segundo Trimestre del 2025 de Vinte se publicarán el miércoles 16 de julio del 2025 después del cierre del mercado mexicano.

### Contacto:

[gonzalo.pizzuto@vinte.com](mailto:gonzalo.pizzuto@vinte.com)

[www.vinte.com](http://www.vinte.com)

Tel: 52 (55) 5010-7360

[Liga de Registro](#)

### Grabación:

Disponibles 60 mins. después de la conferencia en:

<https://vinte.com>

## Vinte logra mejoras relevantes en su perfil de financiamiento y acumula un crecimiento de 4.0% en ingresos y 10.8% en utilidad neta en los primeros 6 meses del año.

- ❖ La **integración de Vinte y Javier** continúa avanzando **positivamente**. Durante el trimestre, se implementaron nuevas etapas del **plan de integración**, involucrando a la mayoría de los directivos y gerentes corporativos de ambas compañías.
- ❖ Se realizó el **prepago total del crédito sindicado de Javier** el 19 de junio y se realizó la **amortización anticipada voluntaria total** del bono **VINTE 18X** de 800 millones de pesos el 16 de julio, incrementando el vencimiento promedio de la deuda de 3.3 a 4.9 años.
- ❖ **Javier certificó 1,188 viviendas EDGE Advanced, así como 272 viviendas EDGE**. Esto refleja el alto potencial de Javier de generar fuertes ahorros en CO2, agua y energía en las casas desarrolladas. Adicionalmente, **Vinte certificó 1,379 viviendas EDGE** (incluyendo 317 viviendas EDGE Advanced), en línea con su trayectoria desde 2012.
- ❖ Durante el 2T'25, el **precio promedio** por vivienda fue de 975 mil pesos, **augmentando 11.8%** con respecto al 2T'24.
- ❖ Durante los 6M'25, los **ingresos consolidados crecieron 4.0%** y **la utilidad neta creció 10.8%**, comparado con los 6M'24 en términos proforma.
- ❖ El EBITDA se redujo 6.5% en el semestre o 16.4% en el segundo trimestre debido a una base comparativa alta en el segundo trimestre del año pasado proforma, donde se contaba con ingresos no recurrentes por la venta de unos terrenos con alto margen EBITDA.
- ❖ El nivel de apalancamiento consolidado, medido como **Deuda Neta / EBITDA**, se ubicó en **2.91x**, 6 puntos base menor al 2T24 y en línea con los objetivos de la Compañía.
- ❖ En el trimestre, **Xante creció un 49% en ingresos y 135% en EBITDA** comparado con el 2T'24, **gracias al financiamiento convertible por hasta 500 millones de pesos de parte del BID Invest**, que busca expandir su capacidad y consolidarse como la plataforma Proptech de vivienda usada del grupo (**i-buying business**).
- ❖ En junio, Vinte colocó exitosamente los **dos bonos verdes** “Vinte 25V” y “Vinte 25-2V” a 5 y 7 años, por un total de **2,500 millones de pesos**, impulsando así la construcción y certificación de más de **14,800 viviendas EDGE**, y obras de infraestructura sustentable.
- ❖ Vinte fue reconocida en los Sustainable Debt Awards 2025 de **Environmental Finance** con dos premios que validan el modelo de negocio sustentable de la compañía.

## Carta del Presidente del Consejo

---

Tras la adquisición de Javer, Vinte se consolida como la tercera desarrolladora de vivienda más importante de Latinoamérica en ingresos entre todas las empresas que cotizan en bolsa, reflejo del crecimiento sostenido del grupo y de la confianza del mercado en nuestro modelo operativo y financiero. Esto se traduce en la responsabilidad de mantener una visión de largo plazo en el desarrollo sustentable de vivienda en el país. Por lo que estamos comprometidos a continuar invirtiendo fuertemente en México y buscar un crecimiento sostenible.

La reciente importante reducción en las tasas de interés en México, junto con el crecimiento poblacional y el déficit de vivienda son elementos que impulsan nuestro plan de negocios hacia el 2030. Dicho plan contempla incrementar fuertemente el volumen de viviendas certificadas EDGE por el Banco Mundial. El mes pasado, Javer certificó un volumen importante de casas EDGE Advanced, lo cual era una meta muy importante para nosotros, así como para nuestros accionistas y aliados financieros.

Estamos muy orgullosos del trabajo conjunto de los equipos directivos de Vinte y Javer para lograr la continuidad operativa a la fecha y estar ya identificando e implementando las sinergias potenciales y oportunidades estratégicas de crecimiento a nivel grupo.

Seguiremos trabajando con compromiso y visión de largo plazo para fortalecer el bienestar de las familias mexicanas y contribuir al desarrollo del sector vivienda.

***Sergio Leal Aguirre,***  
**Presidente del Consejo**

## Carta del Director General

---

Durante el segundo trimestre de 2025 mostramos resultados en línea con el plan de negocio, por lo que confirmamos nuestra guía de crecimiento para el año del 16.8% en ingresos de vivienda.

El plan de negocios del 2025 ya consideraba que el segundo trimestre del 2024 contaba con una base comparativa alta por altos ingresos y rentabilidad por venta de lotes y locales comerciales. Afortunadamente, la operación consolidada de Vinte y Javer se mantuvo estable durante el primer semestre del 2025, con una ejecución disciplinada y resultados consistentes.

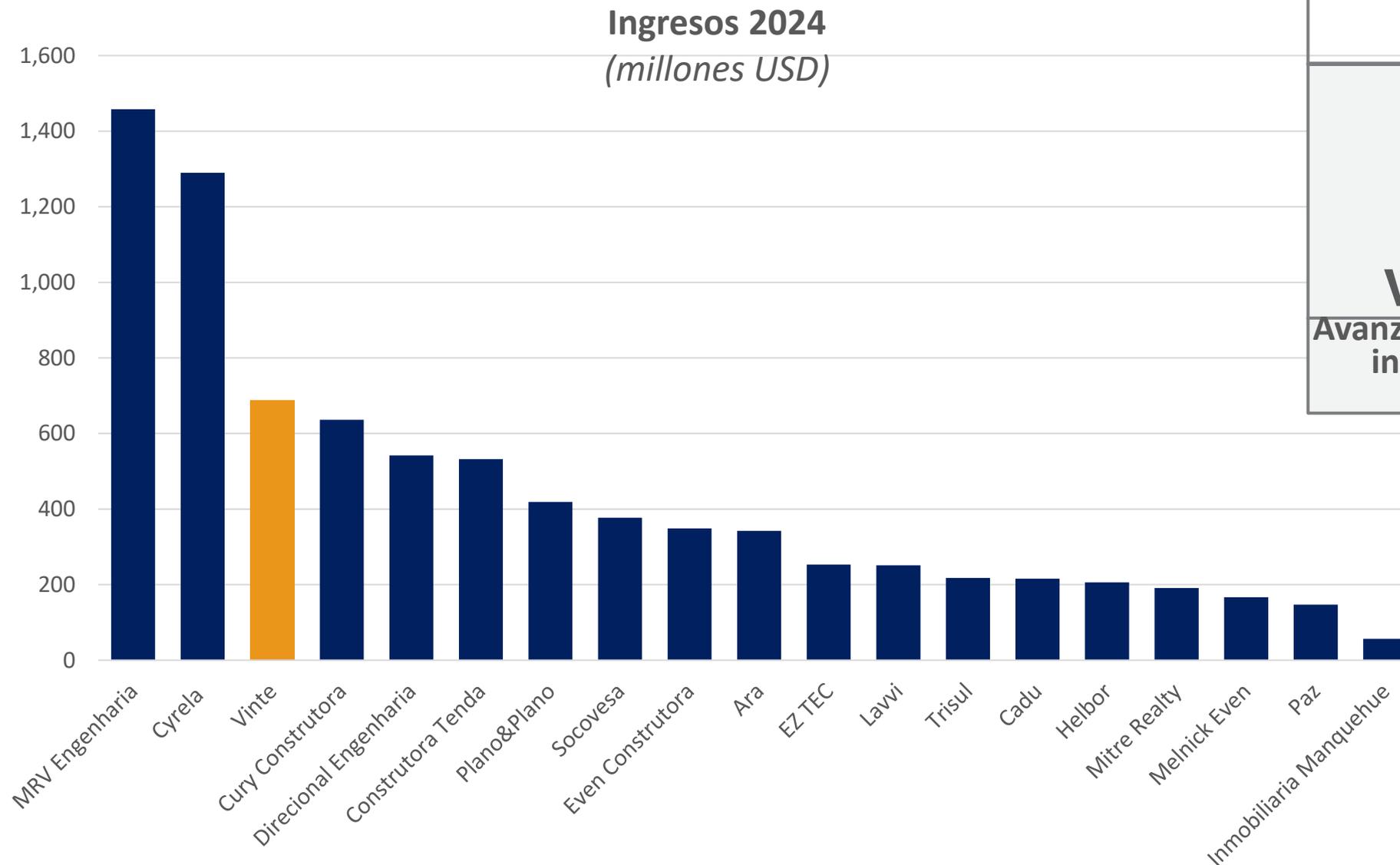
En el acumulado enero-junio 2025, los ingresos consolidados crecieron 4.0% frente al mismo periodo proforma del 2024, impulsados por un aumento de 11.8% en el precio promedio trimestral y 8.8% en el acumulado en el semestre. La utilidad neta creció 2.8% en el trimestre y 10.8% en el acumulado, reflejando la eficiencia operativa del grupo y su capacidad para seguir generando resultados, incluso frente a una base comparativa alta en ingresos, EBITDA y utilidad neta proforma del año pasado.

En cuanto a nuestra *Proptech Xante*, inició una nueva etapa de crecimiento tras recibir el financiamiento del BID Invest en abril. Durante el segundo trimestre, su utilidad antes de impuestos fue 6.1 veces superior a la del 2T24, confirmando su potencial como plataforma de diversificación digital para el grupo.

Seguiremos enfocados en la integración de Javer, con el firme propósito de consolidar nuestro liderazgo en el mercado y continuar generando rentabilidad sustentable, creando valor para nuestros clientes, accionistas, acreedores y todas las demás partes relacionadas.

**René Jaime Mungarro,**  
Director General

# Vinte se encuentra en el 3<sup>er</sup> lugar en ingresos vs las desarrolladoras de vivienda públicas de Latinoamérica.



**Empresas altamente complementarias**

**Vinte® JAVER**

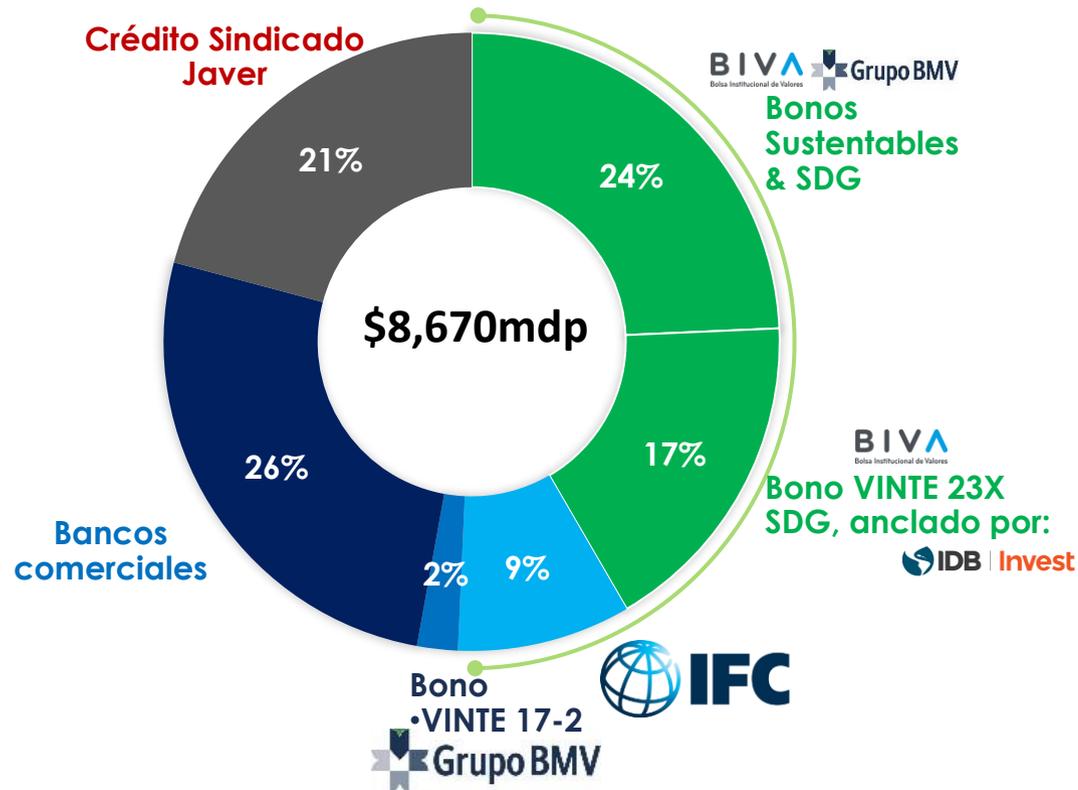
Avanzando ordenadamente en la integración con alto valor agregado

El porcentaje de la deuda sustentable/SDG/EDGE de Vinte aumentó de 50% en diciembre al 78% al cierre de junio considerando el prepago de VINTE 18X.

## Deuda Bruta

al 31 de diciembre de 2024

Deuda Sustentable /  
SDG / EDGE



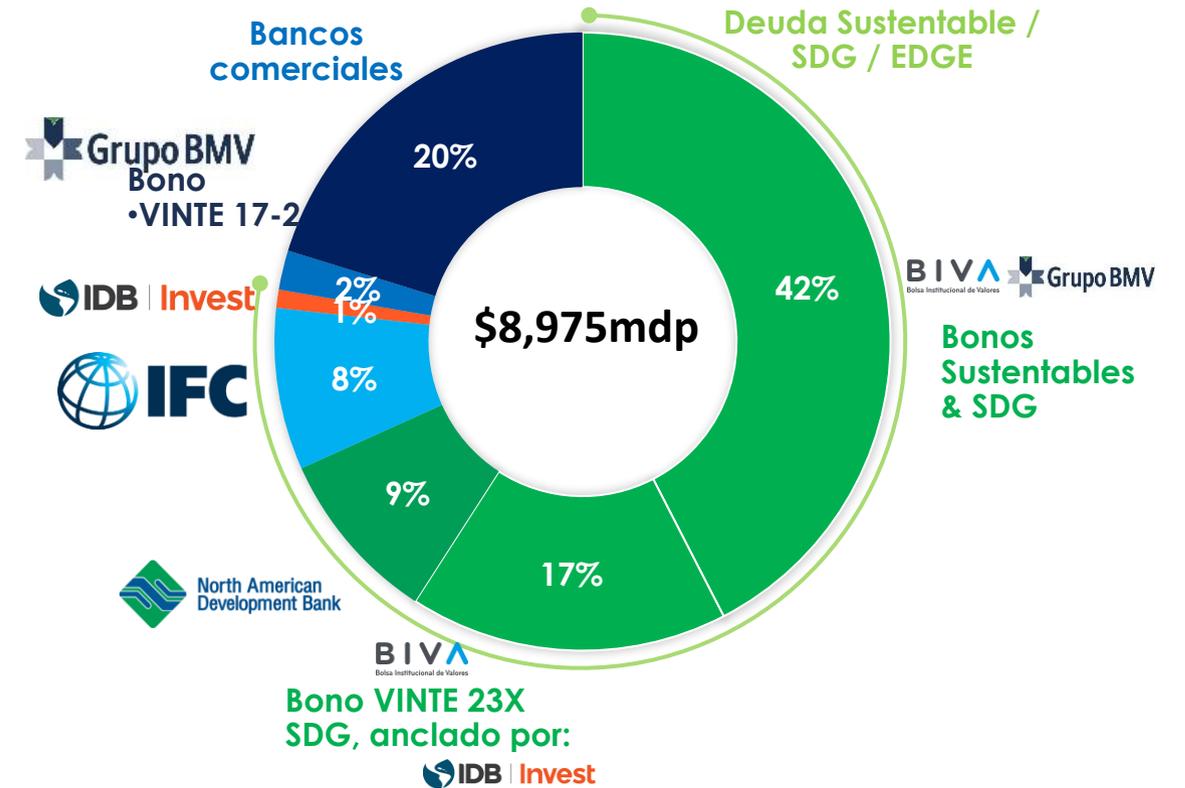
- 🏠 50% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos
- 🏠 44% de la deuda bruta en tasa fija

## Deuda Bruta

al 30 de junio de 2025

Considerando el prepago de 800mdp de VINTE 18X del 16 de julio

Deuda Sustentable /  
SDG / EDGE



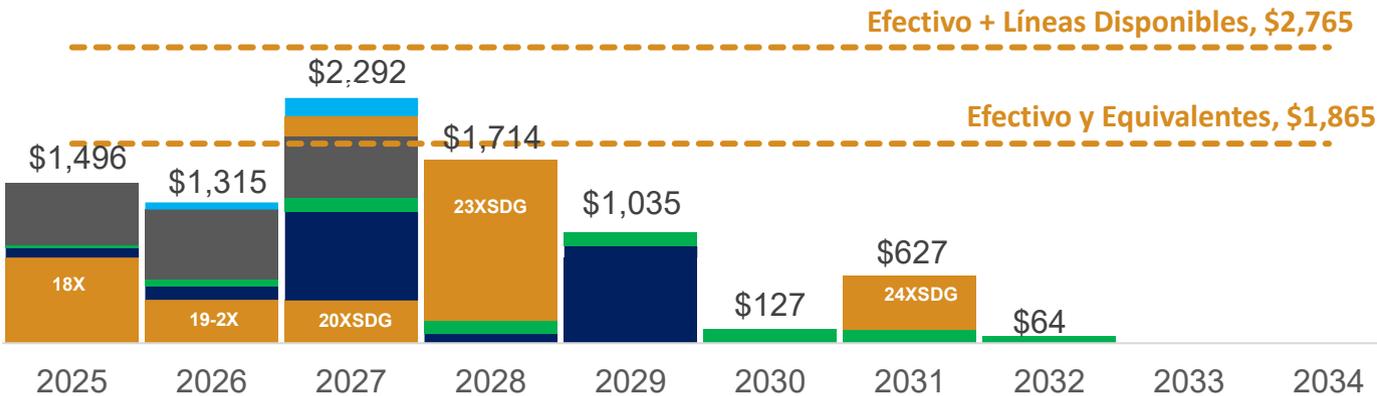
- 🏠 78% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos
- 🏠 52% de la deuda bruta en tasa fija (incluyendo cobertura de Javer)

El plazo promedio de la deuda de Vinte aumenta a 4.9 años al cierre de junio (considerando el prepago de VINTE 18X) de 3.3 años al cierre de diciembre.

### Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

\$ mdp, al 31 de diciembre de 2024

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



🏠 Plazo promedio de la deuda igual a **3.3 años**

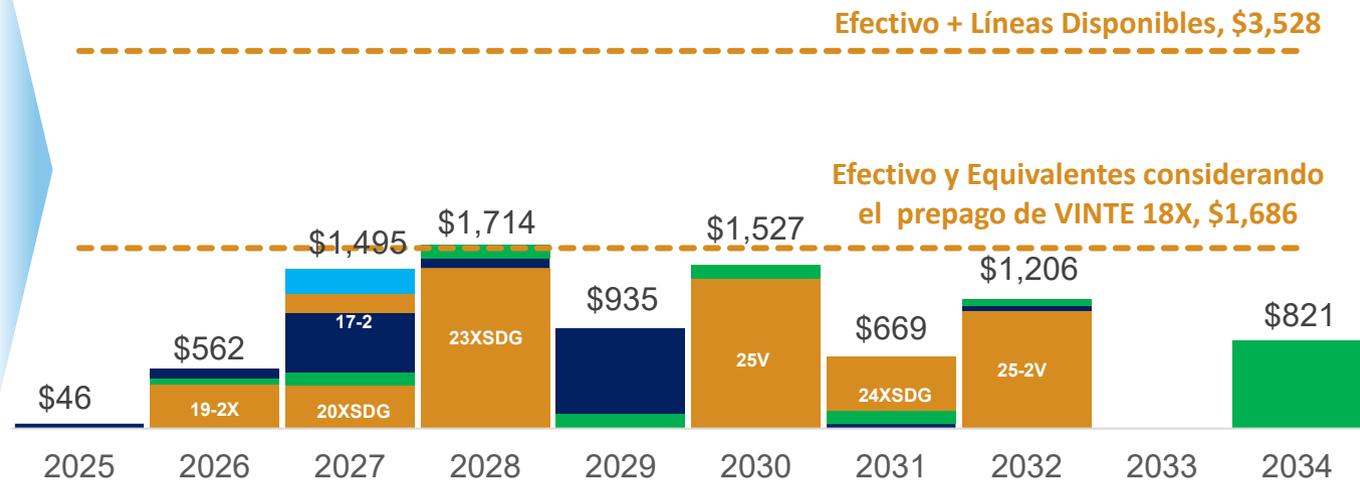
|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>Líneas disponibles:</b> | <b>900</b> |
| BBVA                       | 300        |
| Banregio                   | 160        |
| Actinver                   | 50         |
| IFC                        | 390        |

### Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

\$ mdp, al 30 de junio de 2025

Considerando el prepago de 800mdp de VINTE 18X del 16 de julio

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



🏠 Plazo promedio de la deuda igual a **4.9 años**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Líneas disponibles:</b> | <b>1,842</b> |
| BID Invest (Xante)         | 415          |
| IFC                        | 390          |
| Banregio                   | 337          |
| Actinver                   | 300          |
| BBVA                       | 300          |
| Banco del Bajío            | 100          |



Fuente: Información pública de la Compañía.

La colocación de bonos verdes de Vinte contó con la participación de 3 inversionistas europeos, 1 Afore, fondo de pensiones de multilateral y varios inversionistas locales relevantes, con una demanda de casi 3,500 millones de pesos.

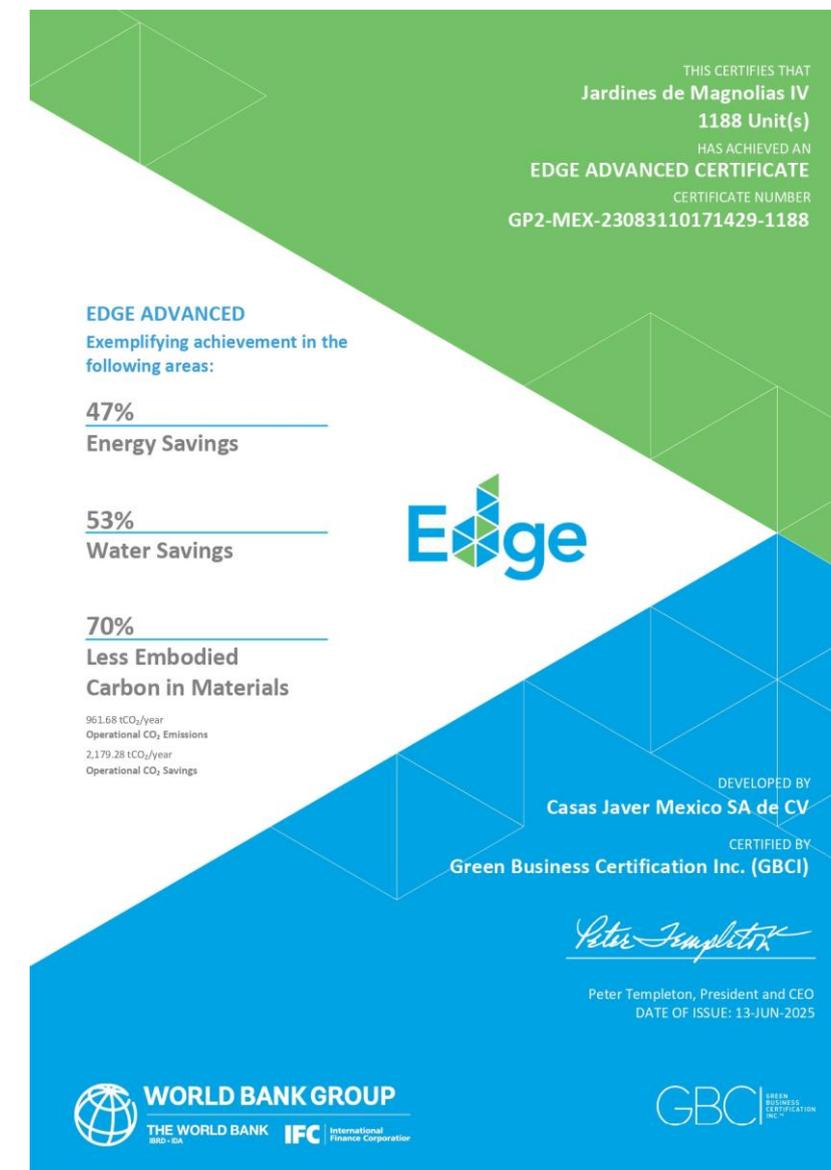
|                                    | Demanda Total dentro de la tasa final | Monto asignado a cada inversionista | VINTE 25V<br>(tasa variable a 5 años TIEF + 250pbs) | VINTE 25-2V<br>(tasa fija a 7 años Bono M + 200pbs = 11.01%) |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| AFORE 1                            | 1,000,000,000                         | 733,194,400                         | 280,647,600   | 452,546,800  |
| Fondo 1                            | 810,400,000                           | 477,139,300                         | 476,474,600   | 664,700  |
| Fondo de Impacto Alemania 1        | 400,000,000                           | 258,598,300                         | -   | 258,598,300  |
| Banco de desarrollo 1              | 300,000,000                           | 280,647,800                         | 280,647,800   | -  |
| Fondo de Impacto Alemania 2        | 285,750,000                           | 184,736,100                         | -   | 184,736,100  |
| Tesoreria Corporativo              | 140,000,000                           | 90,509,400                          | -   | 90,509,400   |
| Banca Privada                      | 131,630,000                           | 131,417,800                         | 129,930,000   | 1,487,800  |
| Fondo 2                            | 100,000,000                           | 100,000,000                         | 100,000,000   | -  |
| Fondo 3                            | 100,000,000                           | 100,000,000                         | 100,000,000   | -  |
| Fondo de pensiones de multilateral | 75,000,000                            | 48,487,100                          | -   | 48,487,100   |
| Fondo de Impacto Alemania 3        | 50,000,000                            | 32,324,800                          | -   | 32,324,800   |
| Fondo 4                            | 33,875,000                            | 33,875,000                          | 31,000,000  | 2,875,000  |
| Banco de desarrollo 2              | 25,000,000                            | 25,000,000                          | -   | 25,000,000   |
| Banca Privada                      | 2,670,000                             | 2,670,000                           | 1,300,000   | 1,370,000  |
| Banca Privada                      | 1,400,000                             | 1,400,000                           | -   | 1,400,000  |
| <b>Total</b>                       | <b>3,455,725,000</b>                  | <b>2,500,000,000</b>                | <b>1,400,000,000</b>                                | <b>1,100,000,000</b>   |

# Gracias al extraordinario logro de las certificaciones EDGE Advanced de Javier en 2025, Vinte acumula más de 23 mil viviendas EDGE, de las cuales casi 6 mil son Advanced.

## Vinte – Viviendas Certificadas EDGE avance a la fecha



|   | Total a Dic'2024 | Avance Vinte 2025 | Avance Javier 2025 | Total a junio de 2025 |
|---|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Viviendas Vinte EDGE</b>                           | <b>20,273</b>    | 1,379             | 1,460              | <b>23,112</b>         |
| <b>Viviendas Vinte EDGE <i>Advanced</i></b>           | <b>4,321</b>     | 317               | 1,188              | <b>5,826</b>          |
| <b>% EDGE <i>Advanced</i></b>                         | <b>21.3%</b>     | 23.0%             | 81.4%              | <b>25.2%</b>          |
| <b>Personas Beneficiadas</b>                          | <b>69,795</b>    | 4,748             | 5,026              | <b>79,569</b>         |
| <b>Ahorros Anuales CO<sub>2</sub> (Toneladas)</b>     | <b>22,754</b>    | 956               | 2,809              | <b>26,519</b>         |
| <b>Ahorros en CO<sub>2</sub> equivalentes anuales</b> | <b>1,035 mil</b> | 43 mil            | 128 mil            | <b>1,206 mil</b>      |
| <b>Ahorros de Energía Equivalente</b>                 | <b>34%</b>       | 34%               | 43%                | <b>35%</b>            |
| <b>Ahorros en Uso de Agua (M<sub>3</sub> anual)</b>   | <b>1,240,006</b> | 78,700            | 79,500             | <b>1,398,206</b>      |
| <b>Ahorro anual de Agua equivalente en pipas</b>      | <b>1,240</b>     | <b>79</b>         | <b>80</b>          | <b>1,398</b>          |



\*Ahorros de 2025 estimados basado en certificados previos.

Los ingresos de escrituración de viviendas y de equipamiento 2T'25 crecieron un 2.5% y 12.1% respectivamente en línea al plan de negocio para este trimestre.

Vinte & Javer  
2T'25

2T'24  
(proforma)

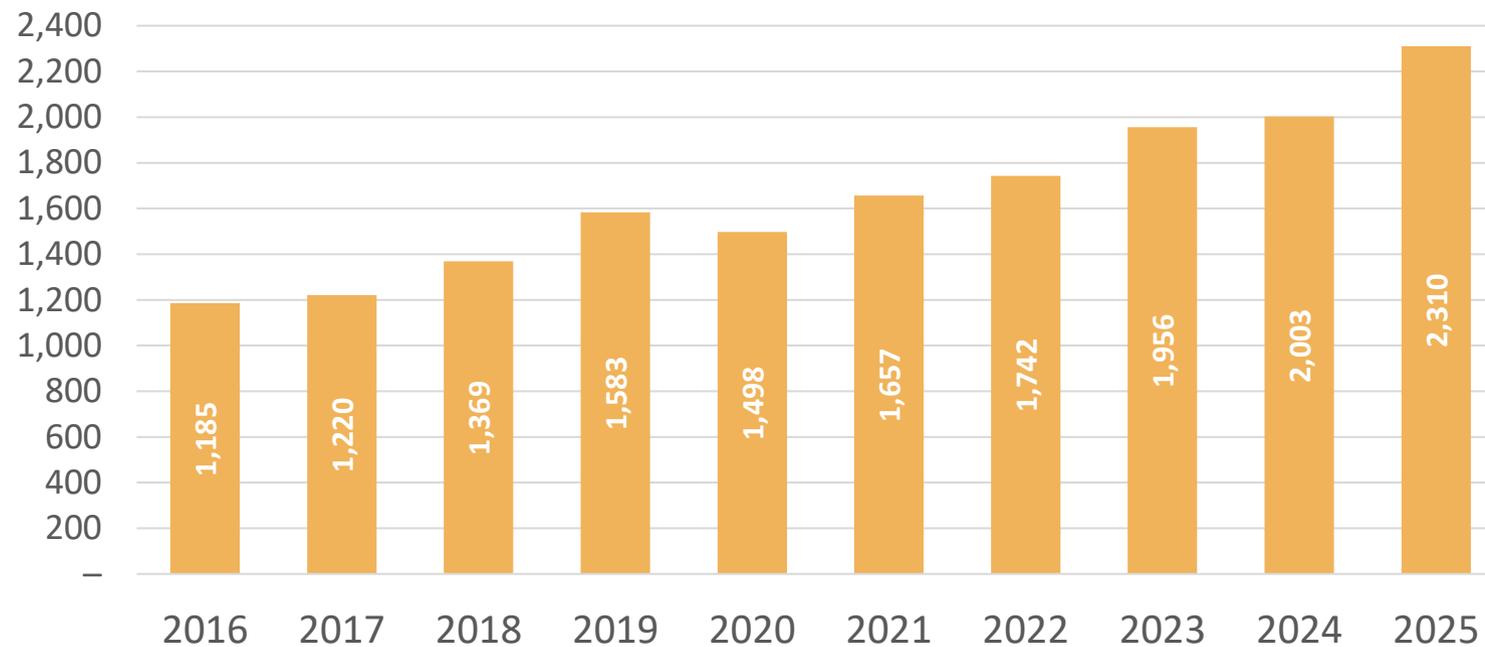
| (millones de pesos)  | 2T'23        | 2T'24        | 2T'25        | Δ% vs 2T'24 |
|--|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Ingresos por escrituración de vivienda nueva                                 | 3,279        | 3,478        | 3,566        | 2.5%        |
| Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción) | 30           | 101          | 38           | -62.1%      |
| Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda                     | 47           | 51           | 57           | 12.1%       |
| Xante (iBuying business)   | 1            | 1            | 4            | >100%       |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>3,357</b> | <b>3,630</b> | <b>3,664</b> | <b>0.9%</b> |

Los ingresos de Vinte por escrituración de viviendas y equipamiento acumulan un crecimiento de 15.3% al primer semestre del 2025.

Solo Vinte

### Ingresos por escrituración y equipamientos del 1er semestre de cada año

Cifras en Millones de Pesos



Crecimiento 6M:

+1.4% +3.0% +12.2% +15.7% (5.4%) +10.7% +5.1% +12.3% +2.4% +15.3%

Los ingresos de Javer por escrituración de viviendas acumulan un crecimiento del 0.9% al primer semestre de 2025, manteniendo su guía de crecimiento del año en doble dígito.

Solo JAVER

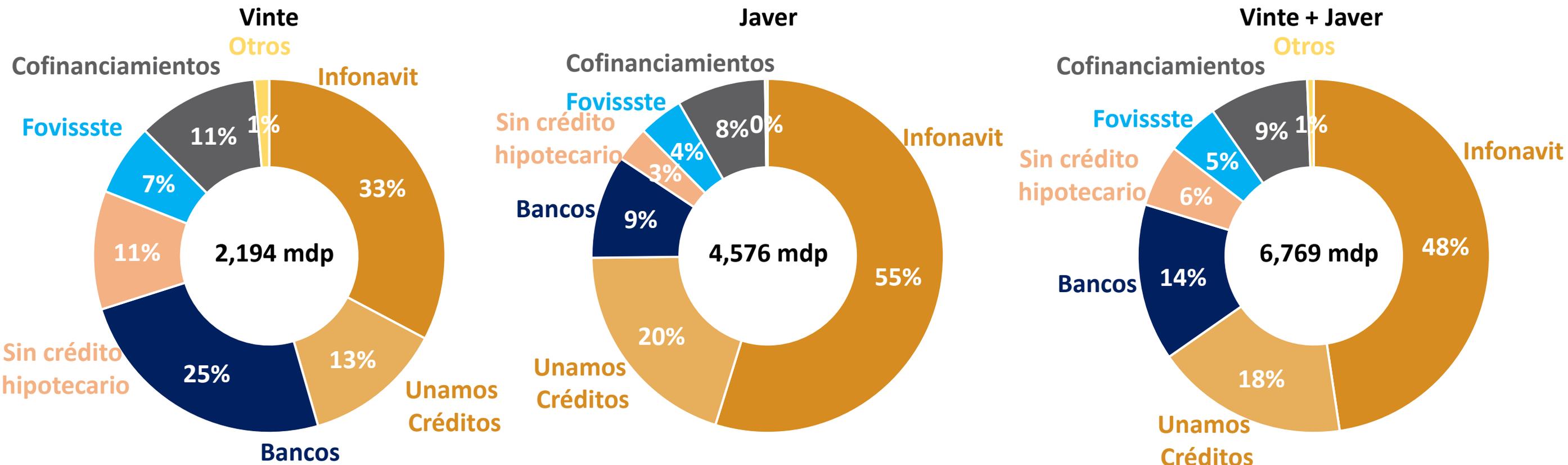
### Ingresos por escrituración del 1er semestre de cada año



Crecimiento 6M: +16.3% +0.8% +23.3% (20.0%) (4.2%) +17.0% (1.2%) +14.7% +4.7% +0.9%

# Vinte y Javer juntas quedan fuertemente posicionados para crecer ante una buena diversificación de fuentes hipotecarias.

## Distribución de Ingresos por escrituración de viviendas por Tipo de Financiamiento (Ene-Jun'2025)



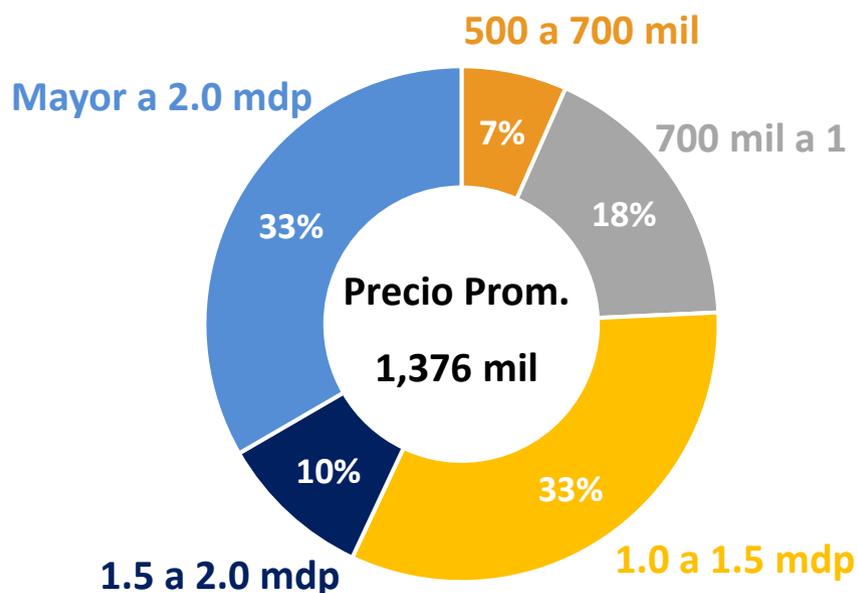
Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

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

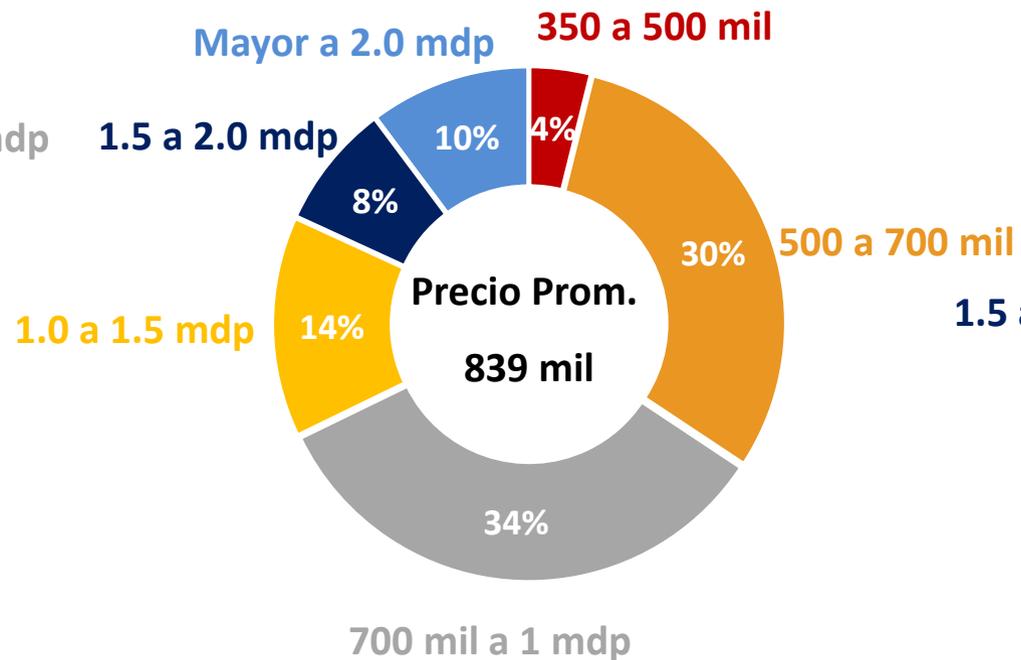
El precio promedio de Vinte durante el primer semestre fue de 965 mil pesos, bien diversificado en rangos de precios desde casi 500 mil hasta más de 5 millones de pesos.

**Distribución de Ingresos por escrituración de viviendas por Rango de Precios**  
(Ene-Jun'2025)

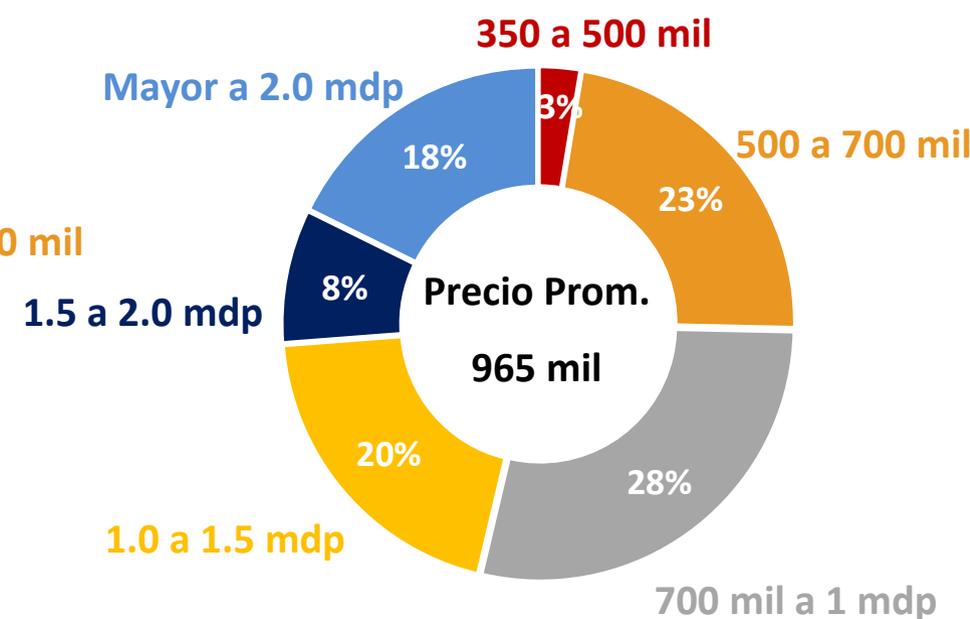
**Vinte**



**Javer**

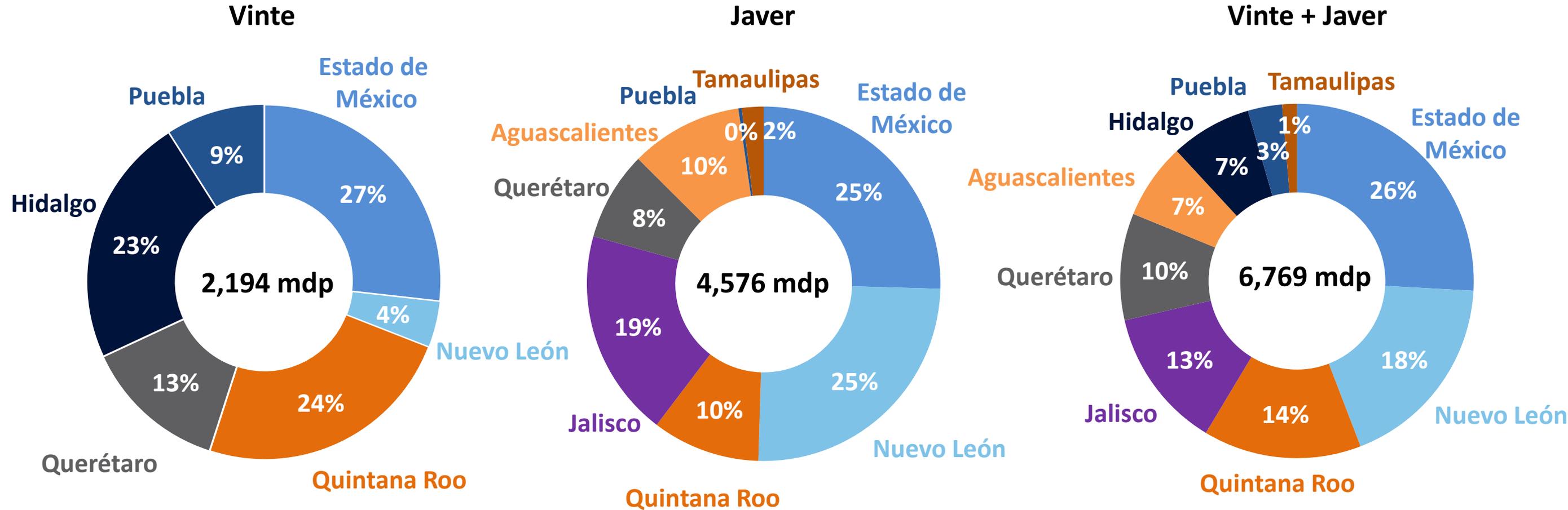


**Vinte + Javer**



# Vinte incrementa su diversificación geográfica con la consolidación de Javer.

Distribución de Ingresos por escrituración de viviendas por Ubicación  
(Ene-Jun'2025)



Durante el primer semestre, Vinte crece el 4.0% en ingresos considerando la consolidación de resultados de Javer, en línea con el plan de negocios.

Vinte &  
Javer  
6M'25

6M'24  
(proforma)

| Estado de Resultados                |                  |                  | % Crec.       | Márgenes              |                       | Precio Prom: +8.8% |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| (Ps. miles)                         | Ene-Jun '24      | Ene-Jun '25      | 6M 2025       | Ene-Jun '24           | Ene-Jun '25           |                    |
| Viviendas (unidades escrituradas)   | 7,371            | 7,134            | (3.2%)        | Precio Prom.<br>886.9 | Precio Prom.<br>965.2 |                    |
| <b>Ingresos</b>                     | <b>6,671,097</b> | <b>6,938,483</b> | <b>4.0%</b>   | <b>100.0%</b>         | <b>100.0%</b>         |                    |
| Costo de Ventas (sin intereses)     | 4,454,158        | 4,703,982        | 5.6%          | 66.8%                 | 67.8%                 |                    |
| Utilidad Bruta                      | 2,216,939        | 2,234,502        | 0.8%          | 33.2%                 | 32.2%                 |                    |
| GAV                                 | 1,003,870        | 1,087,427        | 8.3%          | 15.0%                 | 15.7%                 |                    |
| Otros Gastos (Ingresos)             | (5,883)          | (10,082)         | 71.4%         | (0.1%)                | (0.1%)                |                    |
| Ajustes al EBITDA                   | 32,669           | 13,416           |               |                       |                       |                    |
| <b>EBITDA</b>                       | <b>1,251,621</b> | <b>1,170,573</b> | <b>(6.5%)</b> | <b>18.8%</b>          | <b>16.9%</b>          |                    |
| (-) Ajustes al EBITDA               | (32,669)         | (13,416)         |               |                       |                       |                    |
| Dep y amortización                  | 80,797           | 71,652           | (11.3%)       | 1.2%                  | 1.0%                  |                    |
| CIF                                 | 308,108          | 216,005          | (29.9%)       | 4.6%                  | 3.1%                  |                    |
| Participación en negocios conjuntos | (203)            | (3,376)          | >100%         | (0.0%)                | (0.0%)                |                    |
| <b>Utilidad antes de Impuestos</b>  | <b>829,845</b>   | <b>866,124</b>   | <b>4.4%</b>   | <b>12.4%</b>          | <b>12.5%</b>          |                    |
| ISR                                 | 293,246          | 271,345          | (7.5%)        | 4.4%                  | 3.9%                  |                    |
| <b>Utilidad Neta</b>                | <b>536,598</b>   | <b>594,779</b>   | <b>10.8%</b>  | <b>8.0%</b>           | <b>8.6%</b>           |                    |
| Participación No Controladora       | 6,110            | 2,177            | (64.4%)       | 0.1%                  | 0.0%                  |                    |
| <b>Ut. Neta Part. Controladora</b>  | <b>530,489</b>   | <b>592,602</b>   | <b>11.7%</b>  | <b>8.0%</b>           | <b>8.5%</b>           |                    |

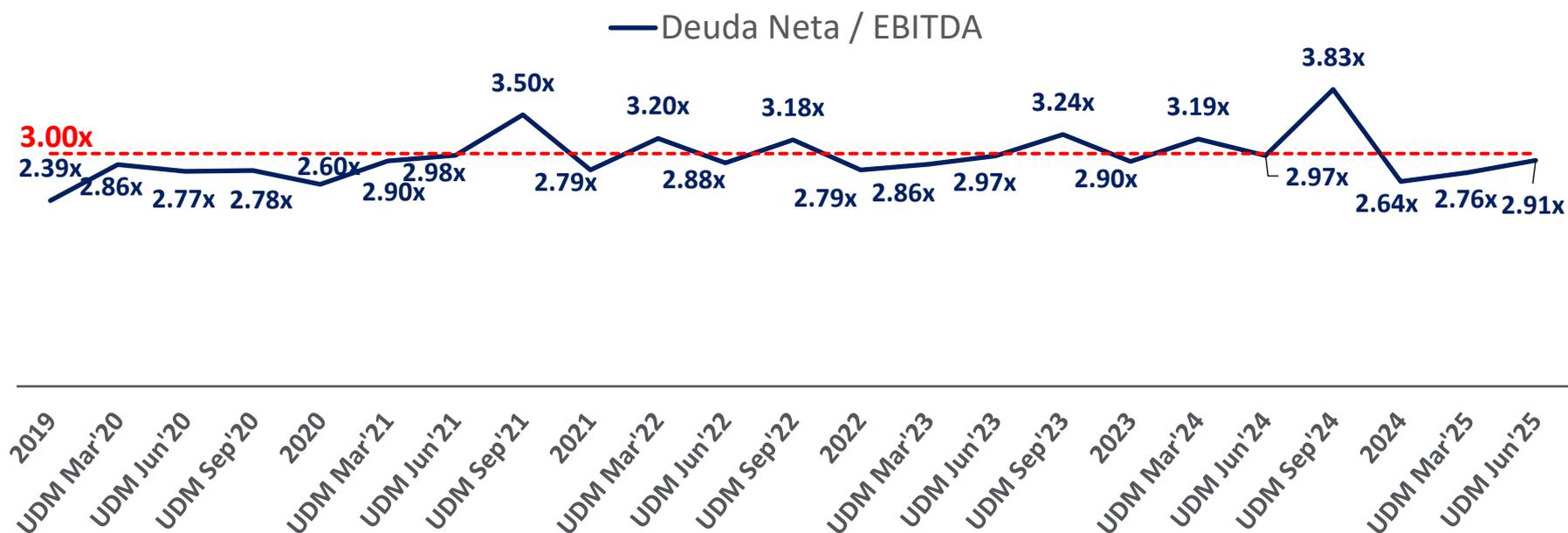
Durante el 2T'25, Vinte aumenta 11.8% su precio promedio, sin embargo, el EBITDA cae 16.4% ante una comparativa de un sólido 2T'24.

Vinte &  
Javer  
2T'25

2T'24  
(proforma)

| Estado de Resultados                |                  | % Crec.          | Márgenes       |                    | Precio Prom: +11.8% |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| (Ps. miles)                         | Abr-Jun '24      |                  | Abr-Jun '25    | 2T 2025            |                     |
| Viviendas (unidades escrituradas)   | 3,988            | 3,715            | (6.8%)         | Precio Prom. 872.0 | Precio Prom. 975.0  |
| <b>Ingresos</b>                     | <b>3,630,343</b> | <b>3,664,326</b> | <b>0.9%</b>    | <b>100.0%</b>      | <b>100.0%</b>       |
| Costo de Ventas (sin intereses)     | 2,398,356        | 2,472,040        | 3.1%           | 66.1%              | 67.5%               |
| Utilidad Bruta                      | 1,231,986        | 1,192,286        | (3.2%)         | 33.9%              | 32.5%               |
| GAV                                 | 469,098          | 552,946          | 17.9%          | 12.9%              | 15.1%               |
| Otros Gastos (Ingresos)             | (3,367)          | (2,541)          | (24.5%)        | (0.1%)             | (0.1%)              |
| Ajustes al EBITDA                   | 8,892            | 5,754            |                |                    |                     |
| <b>EBITDA</b>                       | <b>775,147</b>   | <b>647,636</b>   | <b>(16.4%)</b> | <b>21.4%</b>       | <b>17.7%</b>        |
| (-) Ajustes al EBITDA               | (8,892)          | (5,754)          |                |                    |                     |
| Dep y amortización                  | 42,292           | 37,046           | (12.4%)        | 1.2%               | 1.0%                |
| CIF                                 | 167,570          | 93,125           | (44.4%)        | 4.6%               | 2.5%                |
| Participación en negocios conjuntos | (87)             | (1,567)          | >100%          | (0.0%)             | (0.0%)              |
| <b>Utilidad antes de Impuestos</b>  | <b>556,306</b>   | <b>510,144</b>   | <b>(8.3%)</b>  | <b>15.3%</b>       | <b>13.9%</b>        |
| ISR                                 | 198,858          | 142,792          | (28.2%)        | 5.5%               | 3.9%                |
| <b>Utilidad Neta</b>                | <b>357,447</b>   | <b>367,352</b>   | <b>2.8%</b>    | <b>9.8%</b>        | <b>10.0%</b>        |
| Participación No Controladora       | 5,099            | 969              | (81.0%)        | 0.1%               | 0.0%                |
| <b>Ut. Neta Part. Controladora</b>  | <b>352,348</b>   | <b>366,383</b>   | <b>4.0%</b>    | <b>9.7%</b>        | <b>10.0%</b>        |

# El apalancamiento neto a EBITDA se ubicó en 2.91x al 30 de junio en línea al plan de negocios del 2025.



\*Históricamente, Vinte nunca ha considerado arrendamientos como deuda financiera (monto muy bajo históricamente para Vinte), por lo que la cifra de 2T25 tampoco incluye arrendamientos.

De incluir los arrendamientos, el indicador se ubicaría en 2.99x, debido a que Javer cuenta con 189mdp de arrendamientos.

La deuda neta se incrementa en solo 30 millones de pesos de marzo a junio a pesar de un aumento en las inversiones inmobiliarias por más de 1,000 millones de pesos.

| <b>Balance General<br/>(Millones de pesos)</b>   | <b>Dic-24</b> | <b>Mar-25</b> | <b>Jun-25</b> | <b>Crecim.<br/>%vs<br/>Dic'24</b> |
|--|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------|
| <b>Efectivo e Inv. Temporales</b>  | <b>1,865</b>  | <b>2,159</b>  | <b>2,492</b>  | <b>33.6%</b>                      |
| Cuentas por Cobrar   | 1,765         | 1,789         | 1,664         | (5.7%)                            |
| <b>Inventarios Inmobiliarios</b>   | <b>16,756</b> | <b>17,354</b> | <b>18,383</b> | <b>9.7%</b>                       |
| Propiedad, Mobiliario y Equipo   | 331           | 323           | 315           | (4.9%)                            |
| Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, Inv. en acciones PropTech, inventario Xante, impuestos por recuperar, oficinas) | 1,487         | 1,535         | 1,543         | 3.8%                              |
| Crédito Mercantil  | 824           | 826           | 824           | (0.0%)                            |
| <b>Total Activos</b>   | <b>23,028</b> | <b>23,987</b> | <b>25,220</b> | <b>9.5%</b>                       |

|  |               |               |               |              |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros      | 3,173         | 3,004         | 3,376         | 6.4%         |
| Anticipos de Clientes                      | 61            | 72            | 81            | 32.2%        |
| Impuestos Diferidos                        | 2,438         | 2,558         | 2,703         | 10.9%        |
| Pasivo por Operaciones de Factoraje de CxP | 1,416         | 1,356         | 1,656         | 17.0%        |
| Pasivo por Operaciones de Factoraje de CxC | 500           | 605           | 568           | 13.6%        |
| <b>Total Pasivos (No Deuda)</b>            | <b>7,588</b>  | <b>7,595</b>  | <b>8,384</b>  | <b>10.5%</b> |
| Créditos Corporativos de la Banca          | 4,796         | 4,701         | 3,399         | (29.1%)      |
| Certificados Bursátiles                    | 3,763         | 4,577         | 6,241         | 65.9%        |
| <b>Total Deuda</b>                         | <b>8,559</b>  | <b>9,278</b>  | <b>9,640</b>  | <b>12.6%</b> |
| <b>Total Pasivos</b>                       | <b>16,147</b> | <b>16,873</b> | <b>18,023</b> | <b>11.6%</b> |

|  |              |              |              |             |
|--|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Capital Social                               | 3,388        | 3,421        | 3,419        | 0.9%        |
| Reserva Adquisición Acciones Propias         | 62           | 32           | 196          | 215.9%      |
| Resultados Acumulados                        | 3,283        | 3,509        | 3,431        | 4.5%        |
| <b>Capital Contable (Parte Controladora)</b> | <b>6,733</b> | <b>6,962</b> | <b>7,046</b> | <b>4.6%</b> |
| <b>Participación No Controladora</b>         | <b>148</b>   | <b>152</b>   | <b>150</b>   | <b>1.5%</b> |

|                   |              |              |              |             |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Deuda Neta</b> | <b>6,693</b> | <b>7,118</b> | <b>7,148</b> | <b>6.8%</b> |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|

Confirmamos nuestra guía de crecimiento de un 16.8% en ingresos por escrituración de viviendas del 2025.

Vinte 12m  
+  
Javer 12m

| en millones de pesos | Ingresos por escrituración de viviendas por plaza<br>(Millones de pesos) |               |              |
|----------------------|--|---------------|--------------|
|                      | 2024   | 2025e         | Δ% vs 2024   |
| Región Centro        | 5,925  | 6,960         | 17.5%        |
| Región Quintana Roo  | 1,750  | 2,395         | 36.8%        |
| Región Occidente     | 2,902  | 3,201         | 10.3%        |
| Región Norte         | 3,090  | 3,401         | 10.0%        |
| <b>Total</b>         | <b>13,667</b>  | <b>15,957</b> | <b>16.8%</b> |

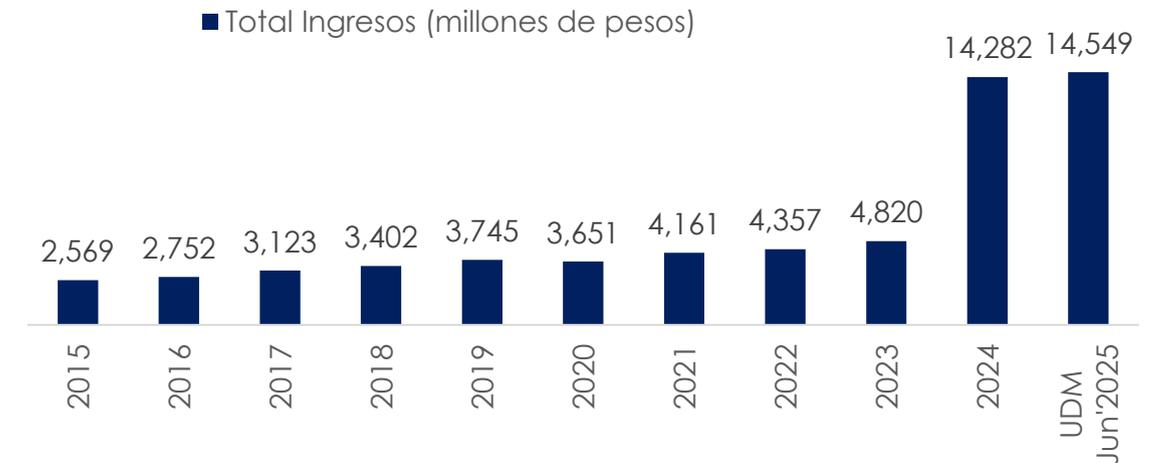
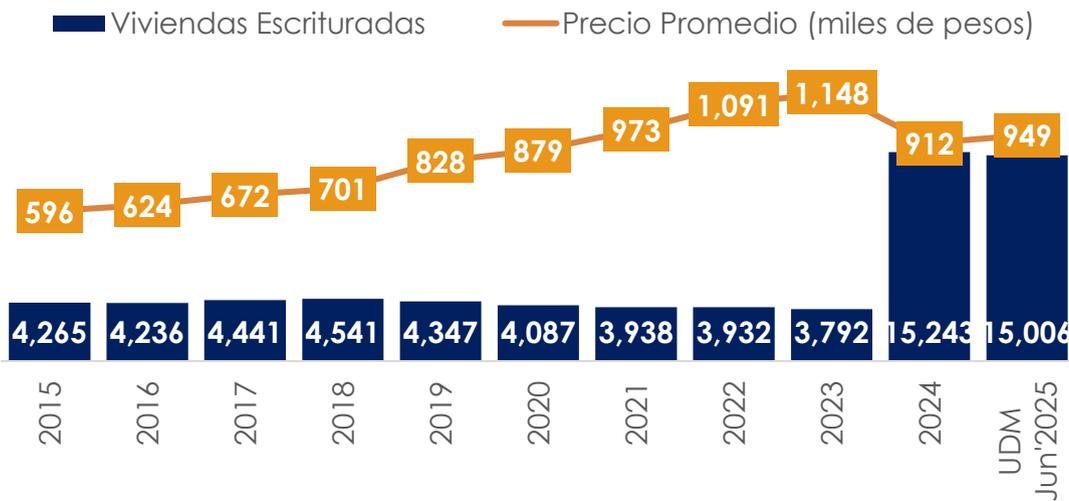
# Desempeño financiero

## Estado de Resultados de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

### Ingresos Totales

Viviendas Escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales (3 y 6 meses)

- ❖ El precio promedio del 2T25 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) se incrementó en 11.8%, ubicándose en 975 mil pesos, comparado a los 872 mil pesos registrados en el 2T24. Durante los primeros 6 meses del 2025 el precio promedio acumulado es de 965 mil pesos, comparado con 887 mil pesos de los primeros 6 meses del 2024.
- ❖ El volumen de escrituración de viviendas del 2T25 fue de 3,715 viviendas, 6.8% menor al del 2T24 de 3,988 viviendas. Esto se vio reflejado en un crecimiento de 0.9% en los ingresos totales en el trimestre. Durante los primeros 6 meses del 2025, se acumula la escrituración de 7,134 viviendas, 3.2% menor a las 7,371 viviendas escrituradas durante el primer semestre del 2024. Asimismo, durante los primeros 6 meses del 2025 se acumula un crecimiento anual del 4.0% comparado con el mismo periodo del año previo.
- ❖ Tras la adquisición de Javer, el volumen de escrituración y monto de ingresos se ha incrementado por más de 3 veces.



### Ingresos por vivienda y Equipamiento (millones de pesos)



### Crecimiento UDM Ingresos Totales:



# Desempeño financiero

## Estado de Resultados de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

### Utilidad Bruta

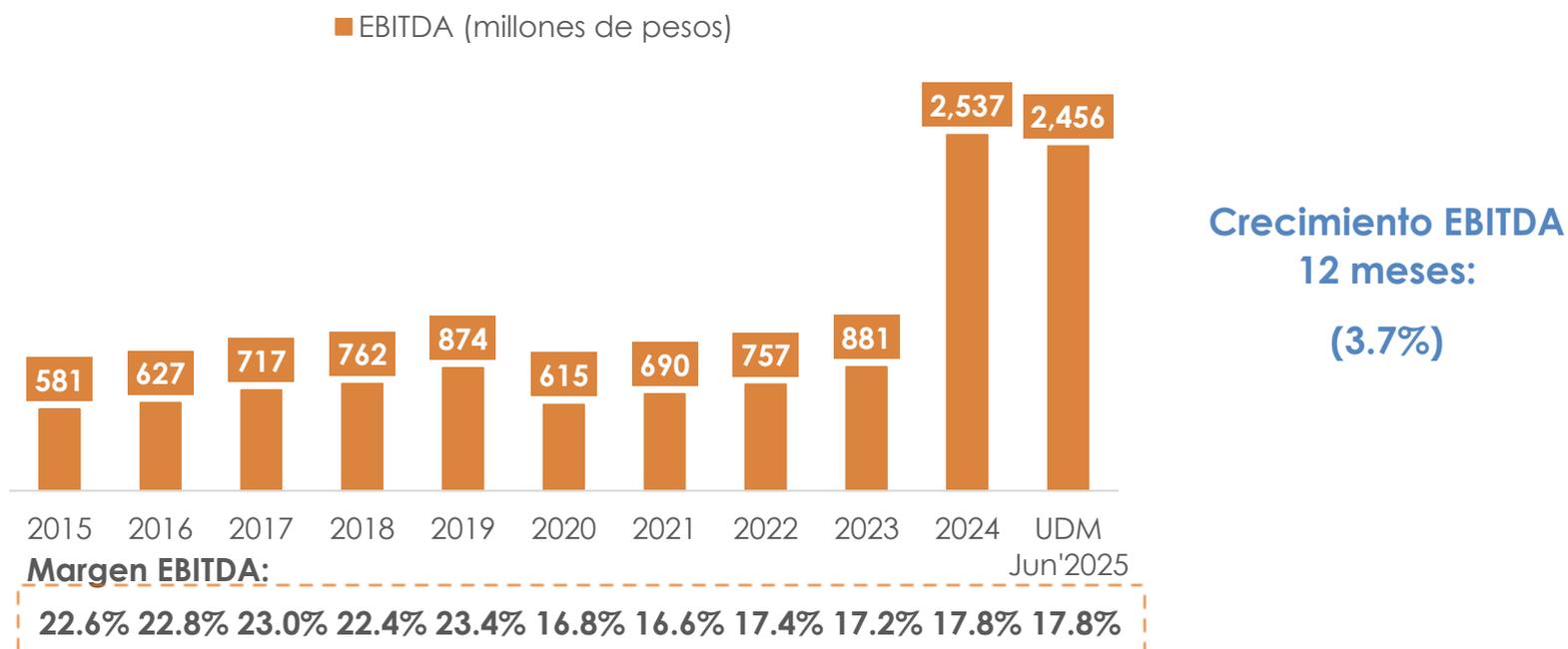
- En el 2T25, la Utilidad Bruta fue de 1,192 millones de pesos, una disminución de 3.2% respecto a los 1,232 millones de pesos registrados en el 2T24. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 32.5% durante el 2T25 y de 33.9% en el 2T24. Durante los primeros 6 meses del 2025, la Utilidad Bruta fue de 2,235 millones de pesos, reflejando un crecimiento de 0.8% acumulado y un margen bruto de 32.2%.

### Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos/Ingresos

- Durante el 2T25, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) aumentaron 15.4% en comparación con el 2T24, representando un margen de GAV (excluyendo Otros Gastos) de 16.1% en comparación con el 14.1% del 2T24.

### EBITDA

- En el 2T25, el EBITDA alcanzó 647 millones de pesos, una disminución de 16.4% comparado con los 775 millones de pesos registrados en el 2T24. El margen EBITDA fue de 17.7% en el 2T25, una reducción de 3.7 p.p. comparados con el 21.4% reportado en el 2024. Durante los primeros 6 meses del 2025, el EBITDA disminuyó un 6.5% ubicándose en 1,171 millones de pesos y representando un margen EBITDA de 16.9%.



# Desempeño financiero

## Estado de Resultados de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

### Costo Integral de Financiamiento (CIF)

- El bajo apalancamiento de Javer permitió reducir el apalancamiento general en la consolidación, lo cual, combinado con una deuda de adquisición de largo plazo, y la construcción y firmas de viviendas del primer semestre, minimizó el impacto en el CIF.

| Concepto<br>(millones de pesos)   | Ene-Jun<br>'24 | Ene-Jun<br>'25 | Δ&             | Abr-Jun<br>'24 | Abr-Jun<br>'25 | Δ&             |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Intereses en Costo de Ventas      | 109            | 105            | (3.9%)         | 44             | 49             | 11.5%          |
| Gasto Financiero Neto de Ingresos | 234            | 119            | (49.3%)        | 115            | 80             | (30.3%)        |
| Otras partidas del CIF            | (35)           | (8)            | (78.7%)        | (18)           | (6)            | (67.8%)        |
| <b>Total CIF</b>                  | <b>308</b>     | <b>216</b>     | <b>(29.9%)</b> | <b>168</b>     | <b>93</b>      | <b>(44.4%)</b> |
| CIF / Ingresos                    | 4.6%           | 3.1%           | -              | 4.6%           | 2.5%           | -              |

### Impuestos a la Utilidad

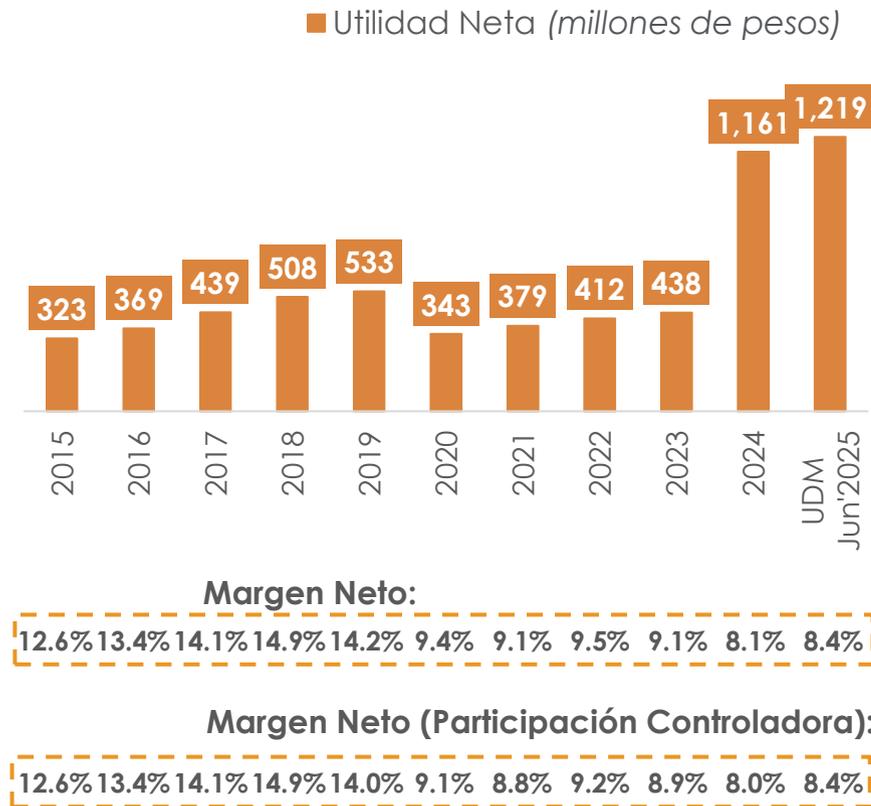
- En el primer semestre de 2025, la tasa de ISR sobre la utilidad antes de impuestos fue de 31%, comparada una de 35% en el primer semestre de 2024.

# Desempeño financiero

## Estado de Resultados de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

### Utilidad Neta

- ✦ Durante el 2T25, la Utilidad Neta Consolidada alcanzó 367 millones de pesos comparado con los 357 millones de pesos reportados en el 2T24, representando un incremento del 2.8%. El Margen Neto del trimestre aumentó 0.3 p.p., ubicándose en 10.0%.
- ✦ La Utilidad Neta Consolidada durante los primeros 6 meses del 2025 acumula un crecimiento del 10.8% de 537 millones de pesos reportados en el primer semestre del 2024 a 595 millones de pesos en el primer semestre del 2025.



**Crecimiento Ene-Jun'2025 de Utilidad Neta vs Ene-Jun'2024: 10.8%**

Con los recursos obtenidos por el BID Invest en abril de 2025, hemos iniciado un mayor crecimiento en Xante.

| Resumen Operaciones Xante          | Total<br>2T2024  | Total<br>2T2025  | Cambio |
|------------------------------------|------------------|------------------|--------|
| # compras                          | 6                | 29               | 383%   |
| # Escrituraciones                  | 7                | 11               | 57%    |
| # Convenios                        | 1                | 8                | 700%   |
| Ventas Brutas                      | 7,016,108        | 10,423,090       | 49%    |
| Costo de Ventas                    | 5,239,579        | 6,738,198        | 29%    |
| <b>Utilidad Bruta</b>              | <b>1,776,528</b> | <b>3,684,892</b> | 107%   |
| GAV                                | 963,933          | 1,775,541        | 84%    |
| <b>EBITDA</b>                      | <b>812,595</b>   | <b>1,909,351</b> | 135%   |
| Margen EBITDA                      | 11.6%            | 18.3%            |        |
| CIF <i>supuesto</i>                | 586,031          | 521,381          | -11%   |
| <b>Utilidad antes de impuestos</b> | <b>226,564</b>   | <b>1,387,970</b> | 513%   |
| Margen antes de impuestos          | 3.2%             | 13.3%            |        |



- Al 1 de julio del 2025, Xante cuenta con **13 casas que ya dieron apartado**, 24 casas más en promoción y 4 convenios cuyo cliente ya dio apartado.

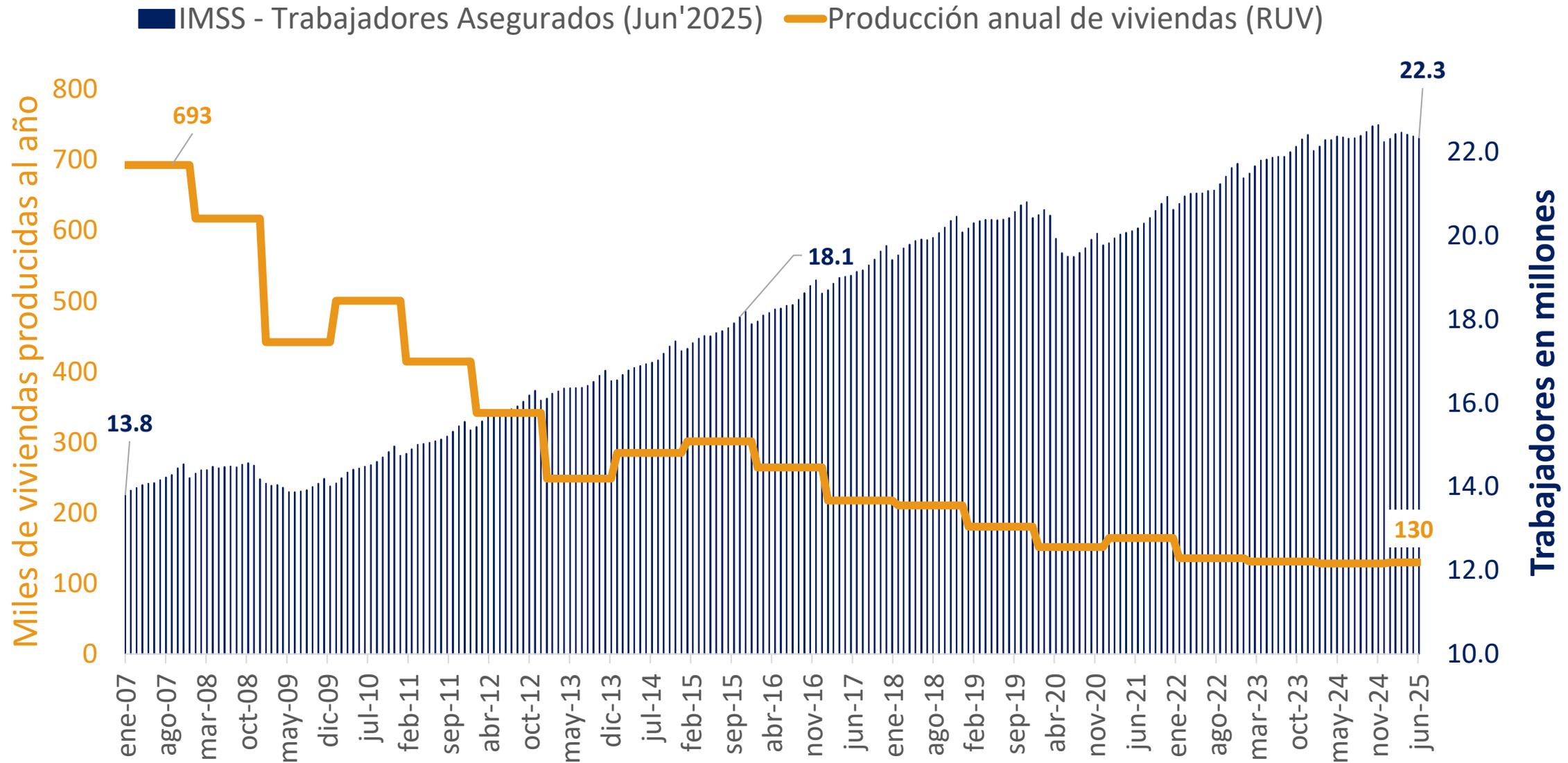
## El sector vivienda en México cuenta con sólidos fundamentales.

---

1. Nueva política pública buscar abatir el rezago habitacional y la creciente demanda de vivienda para la población mexicana.
2. Reducciones importantes en la tasa de interés de referencia de Banxico en 2024 y 2025 (300bps a la fecha y más de 100bps adicionales esperados).
3. Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.
4. Incremento en salario mínimo del 135% en los últimos 6 años.
5. Pirámide poblacional joven y generación de 1.6 millones de nuevos empleos formales en los últimos 2 años (aún y con un PIB de bajo crecimiento).
6. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica y muy por encima del mínimo requerido.
7. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 11.3% anual en los últimos 5 años.
8. Producción de vivienda en México continúa rompiendo récords mínimos históricos.
9. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación desde el 2015.
10. Mayor crecimiento en zonas centro y norte, así como turística que en el resto del país.

La oferta de vivienda en el RUV se ha reducido de 693 mil viviendas al año a sólo 130mil, mientras que los trabajadores formales del sector privado han crecido de 13.8 millones a 22.3 millones de personas de 2007 a la fecha.

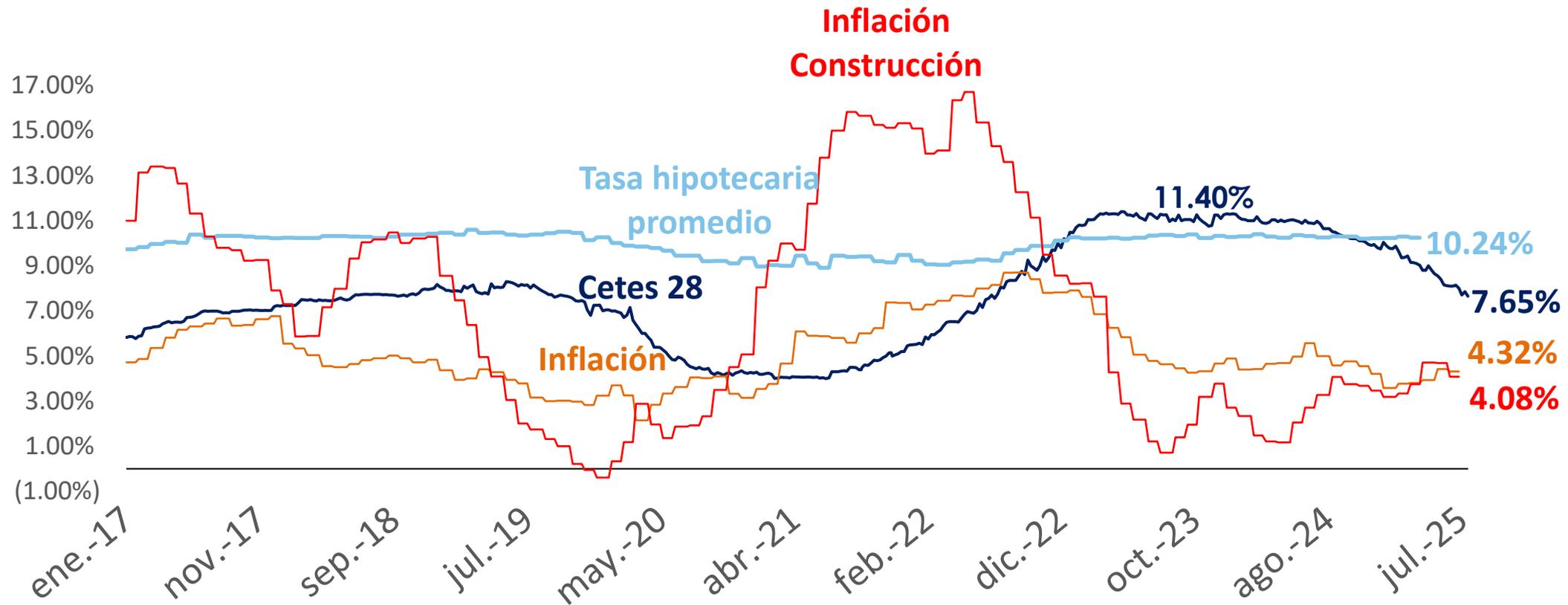
### Fuerza laboral en crecimiento y oferta de vivienda en mínimos históricos



# La reciente reducción en la tasa de interés de los Cetes reduce los costos de fondeo de Vinte y potencializa el dinamismo al sector vivienda en México.

## Tasas de referencia

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



\*Cetes a julio 2025, inflación a junio 2025, inflación de construcción a junio 2025 & tasa de ooriginación hipotecaria promedio a marzo 2025

# Recibimos dos reconocimientos por parte de Environmental Finance por el bono VINTE 24X SDG y la deuda de adquisición del IFC para la adquisición de Javer.

## *Sustainability-linked Loan of the Year*

- Environmental Finance reconoció el crédito de adquisición de Vinte por parte del IFC por un monto de MXN\$1,150 millones (USD\$58 millones) para adquirir Javer, el mayor proveedor de vivienda para personas de bajos y medianos ingresos del país. "Es una forma innovadora de financiar una adquisición que incluye criterios de sostenibilidad. Además, el préstamo tiene un impacto social más amplio", comentó un miembro del jurado de los Premios *Sustainable Debt Awards*. Otro miembro del jurado mencionó que "La vivienda social es esencial y el apoyo de la IFC a Vinte y su adquisición ayudará al crecimiento".

## *Sustainability Bond of the Year – Corporate*

- Environmental Finance también reconoció la colocación del bono VINTE 24X SDG, donde DEG/KfW fue inversionista ancla, por 500 millones de pesos mexicanos para construir 1,208 viviendas ecológicas para familias de ingresos bajos y medios en nueve ciudades mexicanas. Las viviendas contarán con la certificación EDGE (Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias). Esto se traducirá en un ahorro de 52 000 metros cúbicos de agua y 785 toneladas de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) al año, así como un ahorro energético del 20 % por vivienda. "Aprecio profundamente que Vinte haya estado haciendo esto durante tanto tiempo y que siga regresando al mercado", comentó un miembro del jurado de los Premios. "Es fantástico que tengan objetivos ecológicos profundos, además de sus objetivos sociales. Que Vinte haya recibido una opinión favorable de Sustainalytics es muy importante para mí".



# Información adicional

## ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El pasado 9 de junio, Vinte recibió calificaciones AA- y AA con perspectiva estable por parte de Moody's, Verum y HR Ratings. Las agencias destacaron la integración con Javer, sus sólidos resultados del 1T25 y un apalancamiento bajo.
- El pasado 11 de junio, Vinte colocó dos bonos verdes por \$2,500 millones de pesos en BIVA, superando su meta inicial por alta demanda. Los recursos financiarán más de 14,800 viviendas EDGE y comunidades alineadas con los ODS.
- El pasado 8 de julio, Vinte anunció la amortización anticipada total de los certificados VINTE 18X, a realizarse el 16 de julio. El pago incluyó capital e intereses devengados.

## CALIFICACIONES CREDITICIAS DE LOS BONOS VINTE 17-2, 19-2X, 20X SDG, 23X SDG, 24X SDG, 25V, 25-2V & Javer

| Calificadora  |  |  Credit Rating Agency |  CALIFICADORA DE VALORES |
|---------------|---|--|---|
| VINTE 17-2    |   | HR AA-   | AA/M  |
| VINTE 19-2X   |   | HR AA-   | AA/M  |
| VINTE 20X SDG |   | HR AA-   | AA/M  |
| VINTE 23X SDG |   | HR AA-   | AA/M  |
| VINTE 24X SDG |   | HR AA-   | AA/M  |
| Vinte 25V     | AA-.mx  | HR AA-   | AA/M  |
| Vinte 25-2V   | AA-.mx  | HR AA-   | AA/M  |
| Javer         |   | HR AA  | AA/M  |
| Perspectiva:  | Estable   | Estable  | Estable   |

## COBERTURA DE ANALISTAS

| Institución                    | Analista          | Email  | P.O.      | Recomendación |
|--------------------------------|-------------------|--|-----------|---------------|
| <b>Actinver</b>                | Ramón Ortiz Reyes | <a href="mailto:rortiz@actinver.com.mx">rortiz@actinver.com.mx</a>                 | Ps. 47.00 | Sobreretorno  |
| <b>Miranda Global Research</b> | Martín Lara       | <a href="mailto:martin.lara@miranda-gr.com">martin.lara@miranda-gr.com</a>         | Ps. 55.00 | Compra        |
| <b>Apalache Análisis</b>       | Carlos Alcaraz    | <a href="mailto:carlos.alcaraz@apalache.com">carlos.alcaraz@apalache.com</a>       | Ps. 54.50 | Compra        |
| <b>Punto Research</b>          | Adair Casco       | <a href="mailto:adair.casco@signumresearch.com">adair.casco@signumresearch.com</a> | -         | Retener       |

# Información adicional

---

## SOBRE VINTE

Vinte se consolidó como el grupo constructor de vivienda más grande de México en diciembre de 2024, tras la adquisición de Javer. Somos una desarrolladora inmobiliaria sustentable y verticalmente integrada, con 22 años de trayectoria y un enfoque claro en la rentabilidad y la generación de valor, con 15,243 viviendas escrituradas entre ambas compañías durante el año. Contamos con un equipo directivo altamente calificado, con más de 33 años de experiencia en el sector vivienda en México. A lo largo de nuestra historia, nos hemos dedicado al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, con un compromiso constante por mejorar su calidad de vida, lo que nos ha valido diversos reconocimientos nacionales e internacionales. En Vinte, hemos desarrollado más de 65 mil viviendas en nueve estados del país, principalmente en la región centro, alcanzando un alto nivel de lealtad entre nuestros clientes. Desde 2017, impulsamos una estrategia digital enfocada en Proptech, con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales, que representan el 36% de nuestras ventas en los últimos 12 meses.

## SOBRE EVENTOS FUTUROS

*“Este documento contiene ciertas declaraciones relacionadas con la información general de Vinte Viviendas Integrales (Vinte) respecto de sus actividades al día de la presente. La información que se ha incluido en este documento es un resumen de información respecto de Vinte la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con Vinte. La información contenida en este documento no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Las declaraciones contenidas en el mismo reflejan la visión actual de Vinte con respecto a eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, eventos inciertos y premisas. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros de Vinte sean diferentes a los expresados o asumidos en las siguientes declaraciones, incluyendo entre otros, cambios económicos o políticos y condiciones de negocio globales, cambios en tipos de cambio, el nivel general de la industria, cambios a la demanda de viviendas, en los precios de materias primas, entre otros. Si uno o varios de estos riesgos efectivamente ocurren, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los descritos o anticipados, asumidos, estimados, esperados o presupuestados. Vinte no intenta, ni asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones presentadas.”*



# Estados Financieros Proforma

## VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS PROFORMA PARA PERIODOS CORRESPONDIENTES A 2024

| (Miles de pesos, excepto número de acciones)                     | 6M24<br>Proforma   | 6M25               | Δ%            | UDM Jun'24<br>Proforma | UDM Jun'25<br>Proforma | Δ%            |
|--|--------------------|--------------------|---------------|------------------------|------------------------|---------------|
| Viviendas (unidades)   | 7,371              | 7,134              | (3.2%)        | 15,468                 | 15,006                 | (3.0%)        |
| Precio Promedio  | 887                | 965                | 8.8%          | 859                    | 917                    | 9.2%          |
| <b>Ingresos</b>  | <b>6,671,097</b>   | <b>6,938,483</b>   | <b>4.0%</b>   | <b>14,059,191</b>      | <b>14,549,169</b>      | <b>3.5%</b>   |
| Costo de Venta (sin intereses)                                   | 4,454,158          | 4,703,982          | 5.6%          | 9,500,291              | 9,935,832              | 4.6%          |
| Utilidad Bruta   | 2,216,939          | 2,234,502          | 0.8%          | 4,558,901              | 4,613,337              | 1.2%          |
| Margen Bruto   | 33.2%              | 32.2%              | (1.0 p.p.)    | 32.4%                  | 31.7%                  | (0.7 p.p.)    |
| GAV y Otros Gastos   | 997,987            | 1,077,344          | 8.0%          | 2,040,158              | 2,251,718              | 10.4%         |
| Ajustes al EBITDA <sup>1</sup>                                   | 32,669             | 13,416             |               | 32,669                 | 94,169                 |               |
| <b>EBITDA</b>  | <b>1,251,621</b>   | <b>1,170,573</b>   | <b>(6.5%)</b> | <b>2,551,412</b>       | <b>2,455,788</b>       | <b>(3.7%)</b> |
| Margen EBITDA  | 18.8%              | 16.9%              | (1.9 p.p.)    | 18.1%                  | 16.9%                  | (1.2 p.p.)    |
| Ajustes al EBITDA <sup>1</sup>                                   | (32,669)           | (13,416)           |               | 32,669                 | 94,169                 |               |
| Depreciación y Amortización                                      | 80,797             | 71,652             | (11.3%)       | 156,565                | 143,376                | (8.4%)        |
| CIF  | 308,108            | 216,005            | (29.9%)       | 630,183                | 512,242                | (18.7%)       |
| Participación en negocios conjuntos                              | (203)              | (3,376)            | >100%         | (402)                  | (4,936)                | >100%         |
| <b>Utilidad Antes de Impuestos</b>                               | <b>829,845</b>     | <b>866,124</b>     | <b>4.4%</b>   | <b>1,731,593</b>       | <b>1,701,064</b>       | <b>(1.8%)</b> |
| Margen de Utilidad Antes de Impuestos                            | 12.4%              | 12.5%              | 0.1 p.p.      | 12.3%                  | 11.7%                  | (0.6 p.p.)    |
| ISR  | 293,246            | 271,345            | (7.5%)        | 588,212                | 481,919                | (18.1%)       |
| <b>Utilidad Neta</b>   | <b>536,598</b>     | <b>594,779</b>     | <b>10.8%</b>  | <b>1,143,381</b>       | <b>1,219,145</b>       | <b>6.6%</b>   |
| Margen Neto  | 8.0%               | 8.6%               | 0.6 p.p.      | 8.1%                   | 8.4%                   | (0.3 p.p.)    |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 6,110              | 2,177              | (64.4%)       | 10,531                 | (370)                  |               |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora    | 530,489            | 592,602            | 11.7%         | 1,132,850              | 1,219,515              | 7.7%          |
| Intereses en Costo de Ventas                                     | 108,977            | 104,708            | (3.9%)        | 226,129                | 208,321                | (7.9%)        |
| <b>Número de Acciones en Circulación</b>                         | <b>216,425,413</b> | <b>279,148,124</b> |               | <b>279,148,124</b>     | <b>279,148,124</b>     |               |
| Utilidad Neta por Acción   | 2.45               | 2.12               | (13.4%)       | 4.06                   | 4.37                   | 7.7%          |

# Estados Financieros

## VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

| <b>ACTIVO (miles de pesos)</b>                              | <b>Dic 31, 2024</b> | <b>Jun 30, 2025</b> | <b>Δ%</b>    |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| <b>ACTIVO A CORTO PLAZO</b>                                 |                     |                     |              |
| Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales | 1,865,481           | 2,491,502           | 33.6%        |
| Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)                | 1,344,286           | 1,243,561           | (7.5%)       |
| Inventarios inmobiliarios                                   | 8,798,584           | 9,988,099           | 13.5%        |
| Pagos anticipados y otros activos                           | 1,083,057           | 1,201,463           | 10.9%        |
| <b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>                           | <b>13,091,409</b>   | <b>14,924,625</b>   | <b>14.0%</b> |
| <b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>                                 |                     |                     |              |
| Inventarios inmobiliarios                                   | 7,957,187           | 8,394,625           | 5.5%         |
| Activos por derecho de uso                                  | 214,817             | 224,149             | 4.3%         |
| Crédito Mercantil   | 823,551             | 823,551             | -            |
| Otros Activos (Neto)  | 63,282              | 52,981              | (16.3%)      |
| Propiedades, mobiliario y equipo                            | 115,956             | 90,422              | (22.0%)      |
| Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.                 | 21,399              | 18,023              | (15.8%)      |
| Otros activos a largo plazo                                 | 161,512             | 112,754             | (30.2%)      |
| Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)                      | 420,336             | 420,336             | -            |
| Otras inversiones a largo plazo                             | 158,162             | 158,162             | -            |
| <b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>                           | <b>9,936,202</b>    | <b>10,295,003</b>   | <b>3.6%</b>  |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                                     | <b>23,027,611</b>   | <b>25,219,629</b>   | <b>9.5%</b>  |

| <b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                              | <b>Dic 31, 2024</b> | <b>Jun 30, 2025</b> | <b>Δ%</b>    |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| <b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>                                   |                     |                     |              |
| Proveedores CP y acreedores diversos                          | 3,444,491           | 3,855,531           | 11.9%        |
| Proveedores de terrenos CP                                    | 294,035             | 354,711             | 20.6%        |
| Deuda con costo de CP   | 1,495,864           | 1,299,657           | (13.1%)      |
| Impuestos y otras cuentas por pagar                           | 399,832             | 333,271             | (16.6%)      |
| Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro     | 500,312             | 568,137             | 13.6%        |
| Otros pasivos circulantes sin costo                           | 147,989             | 166,169             | 12.3%        |
| <b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>                             | <b>6,282,522</b>    | <b>6,577,475</b>    | <b>4.7%</b>  |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>                                   |                     |                     |              |
| Deuda con costo de LP   | 4,100,206           | 3,305,952           | (19.4%)      |
| Certificados bursátiles                                       | 2,962,559           | 5,033,963           | 69.9%        |
| Impuestos diferidos   | 2,438,066           | 2,702,869           | 10.9%        |
| Otros pasivos LP sin costo                                    | 363,152             | 403,173             | 11.0%        |
| <b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>                             | <b>9,863,984</b>    | <b>11,445,957</b>   | <b>16.0%</b> |
| <b>TOTAL DE PASIVOS</b>                                       | <b>16,146,506</b>   | <b>18,023,432</b>   | <b>11.6%</b> |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                       |                     |                     |              |
| Capital social  | 3,387,967           | 3,418,906           | 0.9%         |
| Reserva para readquisición de acciones                        | 61,979              | 195,794             | >100%        |
| Resultados acumulados Ejercicios Anteriores                   | 3,055,930           | 2,838,819           | (7.1%)       |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 227,331             | 592,602             | >100%        |
| Participación no controladora                                 | 147,897             | 150,075             | 1.5%         |
| <b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>                              | <b>6,881,105</b>    | <b>7,196,197</b>    | <b>4.6%</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                        | <b>23,027,611</b>   | <b>25,219,629</b>   | <b>9.5%</b>  |

# Estados Financieros

## VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

| (Miles de pesos)   | Dic 31, 2024     | Jun 30, 2025       |
|--|------------------|--------------------|
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                                      | 763,724          | 866,124            |
| Ajustes por:   |                  |                    |
| Depreciación y amortización de activos intangibles                             | 59,744           | 71,652             |
| Amortización de gastos de colocación de deuda                                  | 15,153           | 11,941             |
| Baja de activos  | 277              | 20,884             |
| Intereses a cargo  | 7,645            | (14,105)           |
| Intereses a favor  | 438,381          | 118,810            |
| Participación en asociados y negocios conjuntos                                | 1,763            | 3,376              |
| <b>Suma</b>  | <b>1,286,687</b> | <b>1,078,683</b>   |
| <b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>  |                  |                    |
| Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar                                  | (505,757)        | 100,725            |
| Decremento (Incremento) en Inventarios   | (825,097)        | (1,626,952)        |
| Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos            | 734,404          | 2,323              |
| Incremento (Decremento) en Proveedores   | (441,963)        | 108,032            |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos                                       | (20,668)         | 19,645             |
| Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos                                    | 80,095           | (11,334)           |
| <b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>                           | <b>(978,986)</b> | <b>(1,407,560)</b> |
| <b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación</b> | <b>(290,406)</b> | <b>(328,878)</b>   |

### FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

|   |                    |               |
|---|--------------------|---------------|
| Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos          | (3,175,976)        | -             |
| Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo        | (21,631)           | (46,544)      |
| Intereses Cobrados  | 159,724            | 77,471        |
| Otras Partidas  | (24,560)           | -             |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b> | <b>(3,062,443)</b> | <b>30,926</b> |

### FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Aumento en financiamiento bancario  | 7,744,186        | 6,265,738      |
| Financiamientos Bursátiles  | -                | -              |
| Recompra de Acciones  | (10)             | (47,511)       |
| Disminución en instituciones de crédito   | (4,982,653)      | (5,153,631)    |
| Aumento / Disminución en financiamiento bursátil                                    | -                | -              |
| Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros                       | (3,946)          | 67,825         |
| Aumento de Capital  | 1,778,855        | 30,939         |
| Gastos de colocación de deuda   | (44,694)         | (43,105)       |
| Dividendos pagados  | (160,154)        | -              |
| Intereses pagados   | (598,105)        | (196,281)      |
| Otras partidas  | (22,530)         | -              |
| <b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento</b> | <b>3,710,949</b> | <b>923,973</b> |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b> | <b>358,100</b> | <b>626,021</b> |
|--|----------------|----------------|

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo</b> | <b>1,507,381</b> | <b>1,865,481</b> |
|---|------------------|------------------|

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b> | <b>1,865,481</b> | <b>2,491,502</b> |
|---|------------------|------------------|