



REPORTE ANUAL

2025

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

REPORTE ANUAL 2025



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

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.

Clave de Cotización en Bolsa Mexicana de Valores:

VINTE

Los valores representativos del capital social de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., en circulación, están representados al 31 de diciembre de 2025 por 281,348,124 acciones, ordinarias, nominativas, serie única de libre suscripción y sin expresión de valor nominal.

Las acciones representativas del capital social de VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (RNV) y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV).

“La referida inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.”



Información referente a los Certificados Bursátiles emitidos por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. en circulación al 31 de diciembre de 2025

Empresa Emisora	Fecha de Emisión	Tipo de Valor Inscrito	Clave de Pizarra	Calificación			Fecha de vencimiento	Monto (millones \$MXN)	Oficio de autorización CNBV
				HR Ratings	Verum	Moody's Local MX			
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	29 de junio de 2017	Certificado Bursátil	VINTE 17-2	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		17 de junio de 2027	185	153/10441/2017
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	10 de junio de 2019	Certificado Bursátil	VINTE 19-2X	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		1 de junio de 2026	407	153/11846/2019
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	11 de noviembre de 2020	Certificado Bursátil	VINTE 20X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		3 de noviembre de 2027	400	153/12855/2020
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	4 de diciembre de 2023	Certificado Bursátil	VINTE 23X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		27 de noviembre de 2028	1,500	153/5762/2023
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	21 de noviembre de 2024	Certificado Bursátil	VINTE 24X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		21 de noviembre de 2031	500	153/3911/2024
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	17 de junio de 2025	Certificado Bursátil	VINTE 25V	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	AA-.mx, perspectiva estable	11 de junio de 2030	1,400	153/1385/2025
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	17 de junio de 2025	Certificado Bursátil	VINTE 25-2V	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	AA-.mx, perspectiva estable	17 de junio de 2032	1,100	153/1385/2025

Características adicionales de los títulos en circulación con Clave de Pizarra “VINTE 17-2”, “VINTE 19-2X”, “VINTE 20X SDG”, “VINTE 23X SDG”, “VINTE 24X SDG”, “VINTE 25V” y “VINTE 25-2V”:

VINTE 17-2		VINTE 19-2X		VINTE 20X SDG	
Fecha de Emisión:	29 de junio de 2017		10 de junio de 2019		11 de noviembre de 2020
Fecha de Vencimiento:	17 de junio de 2027		1 de junio de 2026		3 de noviembre de 2027
Plazo de Vigencia de la Emisión:	3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días		2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días		2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días
Tasa de Interés:	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, para lo cual se deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 9.70% (nueve punto setenta por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. El interés ordinario que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título, la cual se reproduce en el Suplemento correspondiente.				
	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, para lo cual se deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 10.00% (diez por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. El interés ordinario que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título, la cual se reproduce en el Suplemento correspondiente.				
	A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”) computados a partir de la Fecha de Emisión, la cual regirá durante el Periodo de Intereses correspondiente y será calculada conforme a lo siguiente: Para efectos de lo anterior, la tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 2.50 (dos punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la “TIIE” o la “Tasa de Interés de Referencia”) capitalizada, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la tasa a plazo de hasta 28 (veintiocho) días comunicada				

			en el Día Hábil más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que publique el Banco de México como tasa sustituta a la Tasa de Interés de Referencia, aplicable para plazos iguales, similares o cercanos en cuantía al Periodo de Intereses correspondiente y que se publique en la fecha más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la "Tasa Sustituta"). Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada, así como el monto de intereses a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el Título, las cuales se reproducen en el Suplemento.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días, conforme al calendario que se describe en el Suplemento correspondiente y en el título que documenta la Emisión.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días, conforme al calendario que se describe en el Suplemento correspondiente y en el título que documenta la Emisión.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, conforme al calendario que se describe en el Suplemento correspondiente y en el título que documenta la Emisión.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.
Amortización de Principal:	Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante transferencia electrónica de fondos, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el 17 de junio de 2027. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el principal de los Certificados Bursátiles podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo (las "Amortizaciones de Principal Objetivo"), de conformidad con el calendario que se incluye en el Suplemento y en el Título correspondiente o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el siguiente Día Hábil, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento. Las Amortizaciones de Principal Objetivo no constituyen obligación de pago alguna en contra de la Emisora, solo indican la fecha en que estas pudieran ocurrir, por lo que no se considerará como un incumplimiento por parte de la Emisora la falta de pago de las mismas.	Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante transferencia electrónica de fondos, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el 1 de junio de 2026. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.	Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante transferencia electrónica de fondos, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el 3 de noviembre de 2027. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se podrán realizar en las fechas de Amortización de Principal Objetivo previstas en el calendario previamente indicado y únicamente se podrán hacer por el monto de \$9,250,000.00 (nueve millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) cada una.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas dejaren de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pagos contenido en el Título, cualquier cantidad vencida de intereses, en el entendido de que la Emisora y las Avalistas gozarán de un periodo de gracia de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha de pago que corresponda, exclusivamente para cubrir en su totalidad el pago que resulte aplicable, sin que ello sea causa de un vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, en el entendido, además, de que en estas situaciones los pagos de intereses se realizarán por parte del Representante Común a los Tenedores con recursos proporcionados al Representante Común directamente por la Emisora o las Avalistas. Los pagos de intereses cubiertos en el periodo de gracia serán realizados en el domicilio del Representante Común. En caso de que el periodo de gracia transcurra sin que la Emisora o las Avalistas realicen el pago que corresponda en favor de los Tenedores, se tendrán por vencidos de forma anticipada los Certificados Bursátiles.
2. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.
3. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora.
4. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias con el fin de declararlas en concurso mercantil.
5. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el curso ordinario de los negocios o la situación financiera de la Emisora o sus subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas dejaren de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pagos contenido en el Título, cualquier cantidad vencida de intereses, en el entendido de que la Emisora y las Avalistas gozarán de un periodo de gracia de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha de pago que corresponda, exclusivamente para cubrir en su totalidad el pago que resulte aplicable, sin que ello sea causa de un vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, en el entendido, además, de que en estas situaciones los pagos de intereses se realizarán por parte del Representante Común a los Tenedores con recursos proporcionados al Representante Común directamente por la Emisora o las Avalistas. Los pagos de intereses cubiertos en el periodo de gracia serán realizados en el domicilio del Representante Común. En caso de que el periodo de gracia transcurra sin que la Emisora o las Avalistas realicen el pago que corresponda en favor de los Tenedores, se tendrán por vencidos de forma anticipada los Certificados Bursátiles.
2. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.
3. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora.
4. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias con el fin de declararlas en concurso mercantil.
5. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el curso ordinario de los negocios o la situación financiera de la Emisora o sus subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas dejaren de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pagos contenido en el Título, cualquier cantidad vencida de intereses, en el entendido de que la Emisora y las Avalistas gozarán de un periodo de gracia de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha de pago que corresponda, exclusivamente para cubrir en su totalidad el pago que resulte aplicable, sin que ello sea causa de un vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, en el entendido, además, de que en estas situaciones los pagos de intereses se realizarán por parte del Representante Común a los Tenedores con recursos proporcionados al Representante Común directamente por la Emisora o las Avalistas. Los pagos de intereses cubiertos en el periodo de gracia serán realizados en el domicilio del Representante Común. En caso de que el periodo de gracia transcurra sin que la Emisora o las Avalistas realicen el pago que corresponda en favor de los Tenedores, se tendrán por vencidos de forma anticipada los Certificados Bursátiles.
2. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.
3. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora.
4. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias con el fin de declararlas en concurso mercantil.
5. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el curso ordinario de los negocios o la situación financiera de la Emisora o sus subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en

el numeral 5 del inciso (a) de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" del Título correspondiente.

5. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, del 99.99% de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora continúen con el control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER" del Título correspondiente.

6. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

7. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a su fecha.

8. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título correspondiente.

9. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BMV fueren cancelados.

10. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" y en los numerales 1, 2 y 3 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los numerales 4 a 8 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", así como que dejen de realizar las actividades previstas en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE

el numeral 5 del inciso (a) de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" del Título correspondiente.

6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, del 99.99% de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora continúen con el control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER" del Título correspondiente.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a su fecha.

9. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título correspondiente.

10. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BMV fueren cancelados.

11. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" y en los numerales 1, 2 y 3 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los numerales 4 a 8 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", así como que dejen de realizar las actividades previstas en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE

el numeral 5 del inciso (a) de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" del Título correspondiente.

6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, del 99.99% de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora continúen con el control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER" del Título correspondiente.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a su fecha.

9. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título correspondiente.

10. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BMV fueren cancelados.

11. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" y en los numerales 1, 2 y 3 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los numerales 4 a 8 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", así como que dejen de realizar las actividades previstas en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE

	HACER", las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.	HACER", las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.	HACER", las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.
	El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BMV (a través del EMISNET o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y de manera inmediata cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, para lo cual, según sea el caso, proporcionará a la CNBV, a la BMV y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.	El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BMV (a través del EMISNET o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y de manera inmediata cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, para lo cual, según sea el caso, proporcionará a la CNBV, a la BMV y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.	El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BMV (a través del EMISNET o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y de manera inmediata cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, para lo cual, según sea el caso, proporcionará a la CNBV, a la BMV y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), empresas subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.	Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), empresas subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.	Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), empresas subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:	"HR A+", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo bajo riesgo crediticio. El signo + que acompaña a la calificación indica una fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.	"HR A+", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo bajo riesgo crediticio. El signo + que acompaña a la calificación indica una fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.	"HR A+", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo bajo riesgo crediticio. El signo + que acompaña a la calificación indica una fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.
Calificación otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.:	"A+/M", la cual significa: Bueno. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza corporativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.	"A+/M", la cual significa: Bueno. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza corporativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.	"A+/M", la cual significa: Bueno. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza corporativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.
Representante Común:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

	VINTE 23X SDG	VINTE 24X SDG	VINTE 25V
Fecha de Emisión:	4 de diciembre de 2023	21 de noviembre de 2024	17 de junio de 2025
Fecha de Vencimiento:	27 de noviembre de 2028	21 de noviembre de 2031	11 de junio de 2030
Plazo de Vigencia de la Emisión:	1,820 (un mil ochocientos veinte) días	2,556 (dos mil quinientos cincuenta y seis) días	1,820 (un mil ochocientos veinte) días
Tasa de Interés:	A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que regirá durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 2.50 (dos punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta"). Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, así como el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el Título, las cuales se reproducen en el Suplemento.		
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días naturales (cada uno, un "Periodo de Intereses") o, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán semestralmente, los días 21 (veintiuno) de mayo y 21 (veintiuno) de noviembre de cada año (cada semestre, un "Periodo de Intereses") o, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días naturales (cada uno, un "Periodo de Intereses") o, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por los días naturales efectivamente transcurridos hasta la

	incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses"). El pago de intereses se realizará en 65 (sesenta y cinco) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario que se describe en el Título y en el Suplemento.	que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses"). El pago de intereses se realizará en 14 (catorce) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario que se describe en el Título y en el Suplemento. El primer pago de intereses ordinarios se efectuará el 21 de mayo de 2025.	Fecha de Pago de Intereses respectiva y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada fecha de pago de intereses, una "Fecha de Pago de Intereses"). El pago de intereses se realizará en 65 (sesenta y cinco) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario que se describe en el Título y en la sección "III. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES" del Suplemento. El primer pago de intereses ordinarios se efectuará el 15 de julio de 2025.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo que se señala en el Título, será efectuado a través de Indeval o del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos, a las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan y estos, a su vez, liquidarán las cantidades adeudadas a los Tenedores correspondientes. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Calzada Gral. Mariano Escobedo No. 595, Colonia Polanco V Sección, C.P. 11560, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro el Representante Común se establezca, a más tardar a las 11:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) del día en que se deba efectuar el pago y, en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil inmediato siguiente y, en consecuencia, se considerarán los días adicionales respectivos en el cómputo de los intereses moratorios correspondientes. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo que se señala en el Título, será efectuado a través de Indeval o del Representante Común (para efectos de este último, según se determine en la asamblea de Tenedores correspondiente), mediante transferencia electrónica de fondos.	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos, a las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan y estos, a su vez, liquidarán las cantidades adeudadas a los Tenedores correspondientes. En el caso de Certificados Bursátiles adquiridos por inversionistas extranjeros, Indeval podría realizar los pagos y liquidaciones correspondientes a dichos valores a través del sistema Euroclear Clearance System plc, el cual es operado por Euroclear Bank, S.A./N.V. (Euroclear), o cualquier otro sistema internacional de liquidación. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Calzada Gral. Mariano Escobedo No. 595, Colonia Polanco V Sección, C.P. 11560, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro el Representante Común se establezca, a más tardar a las 11:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) del día en que se deba efectuar el pago y, en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil inmediato siguiente y, en consecuencia, se considerarán los días adicionales respectivos en el cómputo de los intereses moratorios correspondientes. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo que se señala en el Título, será efectuado a través de Indeval o del Representante Común (para efectos de este último, según se determine en la asamblea de Tenedores correspondiente), mediante transferencia electrónica de fondos.
Amortización de Principal:	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 27 de noviembre de 2028. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el principal de los Certificados Bursátiles podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo (cada una, una "Amortización de Principal Objetivo"), de conformidad con el calendario que se incluye en el Título y en el Suplemento o, si	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 21 de noviembre de 2031. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento. El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el Día Hábil previo a la	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 11 de junio de 2030. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el principal de los Certificados Bursátiles podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo (cada una, una "Amortización de Principal Objetivo"), de conformidad con el calendario que se incluye en el Título y en la sección "III.

el día señalado en el mismo fuera inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo no constituyen obligación de pago alguna en contra de la Emisora, solo indican la fecha en que estas pudieran ocurrir, por lo que no se considerará como un incumplimiento por parte de la Emisora la falta de pago de las mismas. Cada Amortización de Principal Objetivo será independiente respecto de las otras, por lo que la Emisora podrá realizar cualquiera de ellas sin estar obligada a realizar las demás.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se podrán realizar en las fechas de Amortización de Principal Objetivo previstas en el calendario previamente indicado y únicamente se podrán hacer por el monto de \$62'500,000.00 (sesenta y dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) cada una.

Fecha de Vencimiento, el monto de principal a ser amortizado

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL – del Suplemento o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo no constituyen obligación de pago alguna en contra de la Emisora, solo indican la fecha en que estas pudieran ocurrir, por lo que no se considerará como un incumplimiento por parte de la Emisora la falta de pago de las mismas. Cada Amortización de Principal Objetivo será independiente respecto de las otras, por lo que la Emisora podrá realizar cualquiera de ellas sin estar obligada a realizar las demás.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se podrán realizar en las fechas de Amortización de Principal Objetivo previstas en el calendario previamente indicado y únicamente se podrán hacer por el monto de \$58'333,333.33 (cincuenta y ocho millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 33/100 M.N.) cada una.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas incumplen con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la Fecha de Pago de Intereses respectiva) conforme a lo establecido en el Título, y si dicho pago no se realiza dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, excepto por el último pago de intereses, el cual deberá realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros

instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora; (ii) de cualquiera de sus Subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus Subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias: (i) admite por escrito su incapacidad de pagar sus obligaciones a su vencimiento; (ii) realiza una cesión general de sus bienes a favor de sus acreedores; (iii) se encuentra en uno o más de los supuestos de concurso mercantil previstos en la Ley de Concursos Mercantiles (o cualquier ley que la sustituya, según sea aplicable); (iv) inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil, o (v) es declarada en concurso mercantil.

4. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas incumplen con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la Fecha de Pago de Intereses respectiva) conforme a lo establecido en el Título, y si dicho pago no se realiza dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, excepto por el último pago de intereses, el cual deberá realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora; (ii) de cualquiera de sus Subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus Subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora y de las Avalistas.

4. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias: (i) admite por escrito su incapacidad de pagar sus obligaciones a su vencimiento; (ii) realiza una cesión general de sus bienes a favor de sus acreedores; (iii) se encuentra en uno o más de los supuestos de concurso mercantil previstos en la Ley de Concursos Mercantiles (o cualquier ley que la sustituya, según sea aplicable); (iv) inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil, o (v) es declarada en concurso mercantil.

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo de principal e intereses devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas incumplen con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la Fecha de Pago de Intereses respectiva) conforme a lo establecido en el Título, y si dicho pago no se realiza dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, excepto por el último pago de intereses, el cual deberá realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora; (ii) de cualquiera de sus Subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus Subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora y de las Avalistas.

4. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias: (i) admite por escrito su incapacidad de pagar sus obligaciones a su vencimiento; (ii) realiza una cesión general de sus bienes a favor de sus acreedores; (iii) se encuentra en uno o más de los supuestos de concurso mercantil previstos en la Ley de Concursos Mercantiles (o cualquier ley que la sustituya, según sea aplicable); (iv) inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil, o (v) es declarada en concurso mercantil.

administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el Curso

Ordinario de los Negocios o la situación financiera de la Emisora o de sus Subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el subinciso i) del inciso e) de la sección "21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título.

5. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo

que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, del 99.99% (noventa y nueve por ciento) de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquiera de sus Subsidiarias actuales; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus Subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles

de acuerdo con lo previsto en el inciso d) de la sección "21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer" del Título.

6. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

7. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se haya emitido la resolución de que se trate.

8. Si la Emisora o cualquiera de las Avalistas rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título.

9. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BIVA fueren cancelados, salvo que el listado en la BIVA se

cancela con motivo del listado de los Certificados Bursátiles en otra bolsa de valores autorizada por la CNBV.

10. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones

conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los incisos a),

5. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el Curso Ordinario de los Negocios o la situación financiera de la Emisora o de sus Subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el subinciso i) del inciso e) de la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título.

6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, de: (x) el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de su Subsidiaria Xante&Vi, S.A.P.I. de C.V., o (y) el 98% (noventa y ocho por ciento) de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquier otra de sus Subsidiarias actuales; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) respecto de la Emisora, por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora; (ii) respecto de cada una de las Subsidiarias, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Subsidiaria de que se trate, o (iii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el inciso d) de la sección "Obligaciones de no hacer" del Título.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se haya emitido la resolución de que se trate.

9. Si la Emisora o cualquiera de las Avalistas rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título.

10. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BIVA fueren cancelados, salvo que el listado

5. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el Curso Ordinario de los Negocios o la situación financiera de la Emisora o de sus Subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el subinciso i) del inciso e) de la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título.

6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, de: (x) el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de su Subsidiaria Xante&Vi, S.A.P.I. de C.V., o (y) el 98% (noventa y ocho por ciento) de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquier otra de sus Subsidiarias actuales; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) respecto de la Emisora, por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora; (ii) respecto de cada una de las Subsidiarias, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Subsidiaria de que se trate, o (iii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el inciso d) de la sección "Obligaciones de no hacer" del Título.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se haya emitido la resolución de que se trate.

9. Si la Emisora o cualquiera de las Avalistas rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título.

10. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BIVA fueren cancelados, salvo que el listado

b), c), e), f), g), h), i) y j) de la sección “21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título y en los incisos a), b), c), i) y j) de la sección “21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del Título, se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los incisos d), e), f), g) y h) de la sección “21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del Título, así como que dejen de realizar las actividades previstas en el inciso d) de la sección “21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

Una vez que se esté en presencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y el Representante Común tenga conocimiento de ella, este lo dará a conocer de manera oportuna a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine). Asimismo, una vez que haya transcurrido, en su caso, el plazo de gracia de la Causa de Vencimiento Anticipado correspondiente, el Representante Común deberá informar dicha situación de manera inmediata a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), precisando el momento en el que se tendrán por vencidos de manera anticipada los Certificados Bursátiles, con base en lo que resuelva la asamblea de Tenedores que, en su caso, se convoque para tales efectos, en cuyo caso, el Representante Común proporcionará a la Emisora, a la CNBV, a la BIVA y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

en la BIVA se cancele con motivo del listado de los Certificados Bursátiles en otra bolsa de valores autorizada por la CNBV.

11. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los incisos a), b), c), e), f), g), h), i) y j) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título y en los incisos a), b), c), i) y j) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del Título, se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los incisos d), e), f), g) y h) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del Título, así como que dejen de realizar las actividades previstas en el inciso d) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

12. Si la Emisora recibe por parte de la Corporación Financiera Internacional (o IFC, por sus siglas en inglés) del Banco Mundial, una notificación formal de incumplimiento al Plan de Acción Ambiental y Social (Environmental and Social Action Plan) establecido por el IFC a la Emisora con fecha 16 de octubre de 2024 (según el mismo sea modificado), si dicho incumplimiento no se subsanare dentro del plazo que el IFC hubiere otorgado para tal efecto.

Una vez que se esté en presencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y el Representante Común tenga conocimiento de ella, este lo dará a conocer de manera oportuna a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine). Asimismo, una vez que haya transcurrido, en su caso, el plazo de gracia de la Causa de Vencimiento Anticipado correspondiente, el Representante Común deberá informar dicha situación de manera inmediata a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), precisando el momento en el que se tendrán por vencidos de manera anticipada los Certificados Bursátiles, con base en lo que resuelva la asamblea de Tenedores que, en su caso, se convoque para tales efectos, en cuyo caso, el Representante Común proporcionará a la Emisora, a la CNBV, a la BIVA y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V.

en la BIVA se cancele con motivo del listado de los Certificados Bursátiles en otra bolsa de valores autorizada por la CNBV.

11. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los incisos a), b), c), e), f), g), h), i), j), k) y l) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título y en los incisos a), b), c), i) y j) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del Título, se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los incisos d), e), f), g) y h) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del Título, así como que dejen de realizar las actividades previstas en el inciso d) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

Una vez que se esté en presencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y el Representante Común tenga conocimiento de ella, este lo dará a conocer de manera oportuna a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine). Asimismo, una vez que haya transcurrido, en su caso, el plazo de gracia de la Causa de Vencimiento Anticipado correspondiente, el Representante Común deberá informar dicha situación de manera inmediata a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), precisando el momento en el que se tendrán por vencidos de manera anticipada los Certificados Bursátiles, con base en lo que resuelva la asamblea de Tenedores que, en su caso, se convoque para tales efectos, en cuyo caso, el Representante Común proporcionará a la Emisora, a la CNBV, a la BIVA y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V.

Garantía:

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V.

	(conjuntamente, las "Avalistas"), Subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.	(conjuntamente, las "Avalistas"), Subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.	(conjuntamente, las "Avalistas"), Subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.
Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores	N/A	N/A	"AA-mx", la cual significa: Emisores o emisiones calificados en AA-mx cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales. Moody's Local México agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:	"HR AA-", con Perspectiva Estable, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.	"HR AA-", con Perspectiva Estable, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.	"HR AA-", con Perspectiva Estable, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.
Calificación otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.:	"AA-/M", con Perspectiva Estable, la cual significa: Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza relativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.	"AA-/M", la cual significa: Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza relativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.	"AA/M", con Perspectiva Estable, la cual significa: Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza relativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.
Representante Común:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Depositario:	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (a) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (b) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (a) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (b) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (a) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (b) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los

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

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

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

VINTE 25-2V

Fecha de Emisión:	17 de junio de 2025
Fecha de Vencimiento:	17 de junio de 2032
Plazo de Vigencia de la Emisión:	2,557 (dos mil quinientos cincuenta y siete) días
Tasa de Interés:	A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual de 11.01% (once punto cero uno por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa del M Bono interpolado 31-33 del 9.01% (nueve punto cero uno por ciento) más 2.00% (dos punto cero por ciento), en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles. Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título, la cual se reproduce en la sección "III. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES" del Suplemento.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán semestralmente, los días 17 (diecisiete) de junio y 17 (diecisiete) de diciembre de cada año (cada semestre, un "Periodo de Intereses") o, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada fecha de pago de intereses, una "Fecha de Pago de Intereses"). El pago de intereses se realizará en 14 (catorce) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario que se describe en el Título y en la sección "III. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES" del Suplemento. El primer pago de intereses ordinarios se efectuará el 17 de diciembre de 2025.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos, a las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan y

estos, a su vez, liquidarán las cantidades adeudadas a los Tenedores correspondientes. En el caso de Certificados Bursátiles adquiridos por inversionistas extranjeros, Indeval podría realizar los pagos y liquidaciones correspondientes a dichos valores a través del sistema Euroclear Clearance System plc, el cual es operado por Euroclear Bank, S.A./N.V. (Euroclear), o cualquier otro sistema internacional de liquidación. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común, cuyas oficinas se ubican en Calzada Gral. Mariano Escobedo No. 595, Colonia Polanco V Sección, C.P. 11560, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro el Representante Común se establezca, a más tardar a las 11:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) del día en que se deba efectuar el pago y, en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil inmediato siguiente y, en consecuencia, se considerarán los días adicionales respectivos en el cómputo de los intereses moratorios correspondientes. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo que se señala en el Título, será efectuado a través de Indeval o del Representante Común (para efectos de este último, según se determine en la asamblea de Tenedores correspondiente), mediante transferencia electrónica de fondos.

Amortización de Principal:

Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 17 de junio de 2032. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo de principal e intereses devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas incumplen con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la Fecha de Pago de Intereses respectiva) conforme a lo establecido en el Título, y si dicho pago no se realiza dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, excepto por el último pago de intereses, el cual deberá realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento.
2. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora; (ii) de cualquiera de sus Subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus Subsidiarias, y si dichos

adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora y de las Avalistas.

4. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias: (i) admite por escrito su incapacidad de pagar sus obligaciones a su vencimiento; (ii) realiza una cesión general de sus bienes a favor de sus acreedores; (iii) se encuentra en uno o más de los supuestos de concurso mercantil previstos en la Ley de Concursos Mercantiles (o cualquier ley que la sustituya, según sea aplicable); (iv) inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil, o (v) es declarada en concurso mercantil.

5. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el Curso Ordinario de los Negocios o la situación financiera de la Emisora o de sus Subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el subinciso i) del inciso e) de la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título.

6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, de: (x) el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de su Subsidiaria Xante&Vi, S.A.P.I. de C.V., o (y) el 98% (noventa y ocho por ciento) de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquier otra de sus Subsidiarias actuales; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) respecto de la Emisora, por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora; (ii) respecto de cada una de las Subsidiarias, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el Control de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Subsidiaria de que se trate, o (iii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el inciso d) de la sección "Obligaciones de no hacer" del Título.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días

naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se haya emitido la resolución de que se trate.

9. Si la Emisora o cualquiera de las Avalistas rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título.

10. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BIVA fueren cancelados, salvo que el listado en la BIVA se cancele con motivo del listado de los Certificados Bursátiles en otra bolsa de valores autorizada por la CNBV.

11. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los incisos a), b), c), e), f), g), h), i), j), k) y l) de la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título y en los incisos a), b), c), i) y j) de la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer" del Título, se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los incisos d), e), f), g) y h) de la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer" del Título, así como que dejen de realizar las actividades previstas en el inciso d) de la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

12. Si la Emisora recibe por parte de la Corporación Financiera Internacional (o IFC, por sus siglas en inglés) del Banco Mundial, una notificación formal de incumplimiento al Plan de Acción Ambiental y Social (Environmental and Social Action Plan) establecido por el IFC a la Emisora con fecha 16 de octubre de 2024 (según el mismo sea modificado), si dicho incumplimiento no se subsanare dentro del plazo que el IFC hubiere otorgado para tal efecto.

Una vez que se esté en presencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y el Representante Común tenga conocimiento de ella, este lo dará a conocer de manera oportuna a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine). Asimismo, una vez que haya

transcurrido, en su caso, el plazo de gracia de la Causa de Vencimiento Anticipado correspondiente, el Representante Común deberá informar dicha situación de manera inmediata a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), precisando el momento en el que se tendrán por vencidos de manera anticipada los Certificados Bursátiles, con base en lo que resuelva la asamblea de Tenedores que, en su caso, se convoque para tales efectos, en cuyo caso, el Representante Común proporcionará a la Emisora, a la CNBV, a la BIVA y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

Garantía: Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), Subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.

Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores "AA-.mx", la cual significa: Emisores o emisiones calificados en AA-.mx cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales. Moody's Local México agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AA-", con Perspectiva Estable, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Calificación otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: "AA/M", con Perspectiva Estable, la cual significa: Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza relativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.

Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

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

Cambio de Control: De conformidad con los términos de los certificados bursátiles de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. en circulación (VINTE 17-2, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG, VINTE 24X SDG, VINTE 25V y VINTE 25-2V), los tenedores podrán declarar el vencimiento anticipado del mismo en caso de que los accionistas actuales que tienen el control del Emisor dejen de ser propietarios, directa o indirectamente, de la mayoría de las acciones con derecho de voto representativas del capital social del Emisor, con excepción de los casos previstos en los términos del referido certificado bursátil.

Reestructuras Corporativas: En caso de llevar a cabo una reestructura corporativa, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. divulgará al público inversionista el folleto informativo y demás información que se requiera conforme a las disposiciones legales aplicables. De conformidad con los términos de sus certificados bursátiles en circulación (VINTE 17-2, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG, VINTE 24X SDG, VINTE 25V y VINTE 25-2V), sujeto a ciertas excepciones descritas en el mismo, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. no puede fusionarse, escindirse, ni vender, ceder o transmitir sus activos.

Gravámenes sobre Activos Estratégicos: De conformidad con los términos de los certificados bursátiles en circulación (VINTE 17-2, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG, VINTE 23X SDG, VINTE 24X SDG, VINTE 25V y VINTE 25-2V), Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. no puede constituir gravámenes sobre sus activos, salvo aquellos permitidos conforme a los términos del mismo, incluyendo los constituidos con el fin de refinanciar pasivos y los derivados de créditos contratados para la operación del negocio del Emisor o sus Subsidiarias.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	21
I. INFORMACIÓN GENERAL	29
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	29
2. RESUMEN EJECUTIVO.....	36
2.1. <i>La Compañía</i>	36
2.2. <i>Ventajas Competitivas</i>	50
2.3. <i>Mercado</i>	67
2.4. <i>Productos</i>	67
2.5. <i>Estrategias de Negocio</i>	68
2.6. <i>Operación Eficiente</i>	74
2.7. <i>Resumen de Información Financiera Seleccionada</i>	75
2.8. <i>Estructura Corporativa</i>	80
2.9. <i>Mercado de la Vivienda en México</i>	80
2.10. <i>Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores</i>	92
2.11. <i>Formador de Mercado</i>	93
3. FACTORES DE RIESGO.....	98
3.1. <i>Factores de Riesgo Relacionados con las actividades de la Compañía</i>	98
3.2. <i>Factores de Riesgo Relacionados con México</i>	121
3.3. <i>Factores de Riesgo Relacionados con el Mercado de Valores y la Tenencia de Acciones de la Compañía</i>	127
4. OTROS VALORES.....	133
5. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO	139
6. DESTINO DE LOS FONDOS.....	140
7. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO.....	146
II. LA EMISORA	147
1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA.....	147
1.1. <i>Nuestro Propósito</i>	148
1.2. <i>Nuestros Valores</i>	149
1.3. <i>Datos de la Compañía</i>	149
1.4. <i>Evolución de la Compañía</i>	154
1.5. <i>Descripción de las Empresas del Grupo</i>	164
1.6. <i>Ventajas Competitivas</i>	166
1.7. <i>Mercado</i>	182
1.8. <i>Productos</i>	182
1.9. <i>Estrategias de Negocio</i>	183
1.10. <i>Operación Eficiente</i>	190
1.11. <i>Oferta Pública (Cambio o Toma de Control)</i>	191
2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	192
2.1. <i>Actividad Principal</i>	192
2.2. <i>Canales de Distribución</i>	199
2.3. <i>Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos</i>	205
2.4. <i>Principales Clientes</i>	207
2.5. <i>Legislación Aplicable y Situación Tributaria</i>	208
2.6. <i>Recursos Humanos</i>	209
2.7. <i>Desempeño Ambiental</i>	210
2.8. <i>Información del Mercado</i>	211
2.9. <i>Estructura Corporativa</i>	238

2.10. Descripción de los Principales Activos.....	239
2.11. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	240
2.12. Acciones Representativas del Capital Social.....	241
2.13. Dividendos.....	244
III. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	247
1. INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA.....	247
1.1. Estados Financieros Consolidados Auditados preparados bajo IFRS.....	247
2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.....	254
3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES.....	255
4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE VINTE.....	259
4.1. Resultados de las Operaciones.....	259
4.2.- Información de la Operación.....	261
4.3.- Política de actualización de Activos.....	263
4.4.- Estacionalidad.....	264
4.5.- Políticas de Tesorería.....	264
4.6.- Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	265
1.- Año terminado el 31 de diciembre de 2025, comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (bajo IFRS).....	265
Activo.....	265
2.- Año terminado el 31 de diciembre de 2024, comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (bajo IFRS).....	266
Activo.....	266
4.7.- Control Interno.....	268
5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.....	270
IV. ADMINISTRACIÓN.....	272
1. AUDITORES EXTERNOS.....	272
2. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES.....	273
3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS.....	275
3.1. Consejo de Administración.....	275
3.2. Detalle de Ejecutivos Clave.....	279
3.3. Comités.....	284
3.4. Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios.....	289
3.5. Disposiciones generales del Código de Ética y Conducta de Vinte.....	290
3.6. Composición Accionaria de la Compañía.....	291
3.7. Estructura Organizacional.....	291
4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS.....	294
V. MERCADO DE CAPITALES.....	312
1. ESTRUCTURA ACCIONARIA.....	312
2. COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES.....	312
3. FORMADOR DE MERCADO.....	314
VI. PERSONAS RESPONSABLES.....	319
VII. ANEXOS.....	321

Presentación de cierta información financiera

Salvo que se especifique o el contexto requiera lo contrario, las referencias en este reporte a "Grupo Vinte", "Vinte", la "Compañía", la "Emisora", "nosotros" y "nuestro(a)" se refieren a Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. y sus Subsidiarias.

Estados Financieros

Este reporte incluye los estados financieros consolidados de Vinte y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los años que terminaron en esas fechas, respectivamente, incluyendo sus notas (los "Estados Financieros Consolidados Auditados"). Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA" de este reporte.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados incluidos en este reporte están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* o "IFRS"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o "IASB") y las interpretaciones emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes de Información Financiera (*International Financial Reporting Interpretations Committee* o "IFRIC"). La información financiera incluida en este reporte se deriva de dichos Estados Financieros Consolidados.

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan las partidas financieras corresponden a las partidas contenidas en los Estados Financieros Consolidados.

Derivado de la adquisición de más del 99.92% de las acciones de Javer el 17 de diciembre del 2024 (99.96% al 31 de diciembre de 2025), las cifras correspondientes al 2024 presentadas a continuación incluyen una presentación proforma, considerando los 12 meses de resultados financieros de Javer. Asimismo, el 10 de noviembre de 2025 se concretó la adquisición exitosa del 100.00% de las acciones de Derex, por lo que las cifras correspondientes al 2025 se presentan de manera proforma, considerando los 12 meses de resultados de Derex.

EBITDA

El "EBITDA" (por sus siglas en inglés) es una medida utilizada por la Compañía que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los Estados Financieros Consolidados. La Compañía calcula su EBITDA de manera consolidada de la siguiente manera: (i) utilidad antes de impuestos sobre la utilidad, menos (ii) ingresos por intereses, más (iii) gastos por interés, más (iv) gastos de depreciación y amortización, más (v) intereses capitalizados asignados al costo de ventas, menos (vi) participación en el resultado de negocio conjunto. La Compañía considera que el EBITDA es una medida que ayuda a entender mejor su desempeño financiero y su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago del principal y los intereses de su deuda y para financiar sus inversiones en activos y sus necesidades de capital de trabajo. Del mismo modo, la Compañía considera que el EBITDA es una medida útil para comparar su desempeño con el de otras empresas, al mostrar sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital, vida y depreciación de sus activos fijos, y sus obligaciones por concepto de impuestos a la utilidad, además que facilita la comparación adecuada de su desempeño consolidado durante

distintos periodos. El EBITDA no debe ser interpretado como un sustituto del ingreso neto, flujo de efectivo derivado de operaciones o de otras medidas de liquidez o desempeño financiero. El valor del EBITDA como medida de la rentabilidad de la Compañía es limitado, dado que no toma en consideración la depreciación y amortización, los ingresos por intereses, el costo financiero ni los impuestos a la utilidad. Por otra parte, la presentación de EBITDA podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías, ya sea en México o en el extranjero. EBITDA no es una medida reconocida bajo las IFRS y no tiene un significado estandarizado. Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA" de este reporte.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre la utilidad antes de impuestos sobre la utilidad y EBITDA:

Información derivada de los Estados Financieros consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos) Por el año terminado el 31 de diciembre de					
	2023	2024	2024 Proforma Javer	2025	2025 Proforma Derech
Utilidad antes de impuestos sobre la utilidad	\$587,071	\$538,524	\$1,664,785	\$1,946,597	\$1,985,573
Menos: Ingresos por intereses	(67,591)	(159,725)	(274,774)	(160,376)	(162,881)
Más: Gastos por intereses	121,043	225,201	727,630	386,905	389,410
Más: Pérdida (Ganancia) cambiaria, neta	-	(2,190)	(3,541)	-	-
Más: (Ganancia) Pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(57,560)	47,602	47,602
Utilidad de operación	640,523	601,809	2,056,540	2,220,728	2,259,704
Más: Gastos de depreciación y amortización	52,664	59,744	152,521	161,590	162,750
Más: Costo Financiero traspasado al costo de ventas	187,321	212,590	212,590	358,332	389,101
Más: Pérdida en participación en negocios conjuntos	424	1,763	1,763	5,393	5,393
Más: Pago Basado en acciones	-	-	61,660	19,814	19,814
Más: Participación de los trabajadores en las utilidades	-	51,791	51,762	11,976	11,976
Más: Otros gastos (ingresos) netos	-	51,791	51,762	2,133	2,133
EBITDA	880,932	927,697	2,536,836	2,779,965	2,850,871

Costo Financiero

Durante el periodo de desarrollo de los inventarios inmobiliarios se capitaliza el costo financiero de créditos relacionados con el proceso de construcción; en este sentido, el costo de las ventas, como se reporta en los Estados Financieros Consolidados, incluye el costo financiero capitalizado atribuible a inventarios inmobiliarios. Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA" de este reporte.

Costo de Ventas (excluyendo costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, el costo de ventas excluyendo los intereses capitalizados traspasados al costo de ventas. La Compañía considera que dicha

presentación posibilita a la administración analizar el costo de ventas por vivienda, excluyendo cualquier efecto del costo financiero. Costo de ventas excluyendo intereses capitalizados traspasados al costo de ventas no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que el costo de venta incluya los intereses capitalizados atribuibles a inventarios inmobiliarios asignados al costo de venta del periodo. En ese sentido, esta medida no debe ser interpretada como un sustituto del costo de venta bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre el costo de ventas (sin intereses capitalizados traspasados al costo de ventas) y el costo por ventas inmobiliarias y otros bajo IFRS:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)					
Por el año terminado el 31 de diciembre de	2023	2024	2024 Proforma Javer	2025	2025 Proforma DereX
Costo de ventas inmobiliarias y otros	\$3,506,396	\$3,837,904	\$9,898,598	\$10,982,583	\$11,348,170
Menos: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	(187,321)	(212,590)	(212,590)	(358,332)	(389,101)
Costo de ventas (excluyendo costo financiero traspasado al costo de ventas)	3,319,075	3,625,314	9,686,008	10,624,251	10,959,069

Utilidad Bruta (excluyendo costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, la utilidad bruta excluyendo los intereses capitalizados traspasados al costo de ventas. La Compañía considera que dicha presentación posibilita la comparación de este indicador con el de otras empresas, ya que se expresa la utilidad bruta de la Compañía, excluyendo cualquier efecto del costo financiero. La utilidad bruta excluyendo intereses capitalizados traspasados al costo de ventas no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que la utilidad bruta incluya los intereses capitalizados atribuibles a inventarios inmobiliarios traspasados al costo de venta del periodo. En ese sentido, esta medida no debe ser interpretada como un sustituto del costo de venta bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre la utilidad bruta sin intereses capitalizados traspasados al costo de ventas y la utilidad bruta bajo IFRS:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)					
Por el año terminado el 31 de diciembre de	2023	2024	2024 Proforma Javer	2025	2025 Proforma DereX
Utilidad Bruta	\$1,314,060	\$1,450,637	\$4,383,184	\$4,741,803	\$4,862,595
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	187,321	212,590	212,590	358,332	389,101
Utilidad Bruta (excluyendo costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	1,501,381	1,663,227	4,595,774	5,100,135	5,251,696

Costo Financiero Neto (con costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, el costo financiero neto, incluyendo los intereses capitalizados asignados al costo de ventas. La Compañía considera que dicha presentación posibilita la comparación de este indicador con el de otras empresas, ya que se expresa de manera integrada el costo financiero de la Compañía. El costo financiero neto, incluyendo intereses capitalizados, no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que el costo financiero excluya los intereses capitalizados atribuibles a inventarios inmobiliarios asignados al costo de venta del periodo. En ese sentido, esta medida no debe ser interpretada como un sustituto del costo financiero bajo IFRS. El costo financiero es calculado de forma consolidada de la siguiente manera: (i) gastos por intereses, más (ii) intereses capitalizados traspasados al costo de ventas, menos (iii) ingresos por intereses.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre los gastos por intereses y el costo financiero neto:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)					
Por el año terminado el 31 de diciembre de	2023	2024	2024 Proforma Javer	2025	2025 Proforma Derech
Costo financiero	\$121,043	\$225,201	\$727,630	\$386,905	\$389,410
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	187,321	212,590	212,590	358,332	389,101
Menos: Ingresos por intereses	(67,591)	(159,724)	(274,774)	(160,376)	(162,881)
Más: Pérdida (Ganancia) cambiaria, neta	-	(2,190)	(3,541)	-	-
Más: (Ganancia) Pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(57,560)	47,602	47,602
Costo Financiero Neto (con costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	240,773	275,876	604,345	632,463	663,232

Gasto de Administración y Ventas (GAV) sin depreciación y amortización

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, el gasto de administración y ventas (GAV), excluyendo la depreciación enviada a resultados. La Compañía considera que dicha presentación posibilita el cálculo del GAV de la Compañía sin incluir depreciación y amortización para fines de determinación del EBITDA, ya que se expresa de manera integrada el gasto de administración y ventas de la Compañía, incluyendo (i) gastos generales y de administración, más (ii) gastos de dirección y planeación, más (iii) gastos de venta, menos (iv) gastos de depreciación y amortización. Gasto de administración y ventas sin depreciación y amortización no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que el gasto de administración incluya sus partidas completas, incluyendo depreciación y amortización.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo de los gastos de administración y ventas sin depreciación y amortización:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)					
Por el año terminado el 31 de diciembre de	2023	2024	2024 Proforma Javer	2025	2025 Proforma Derech
Gastos generales y de administración	\$260,038	\$250,072	\$548,672	\$594,087	\$656,586
Más: Gastos de dirección y planeación	250,018	303,377	850,972	915,437	917,636
Más: Gastos de venta	237,758	280,869	929,731	1,004,026	1,021,143
Menos: Gastos de Depreciación y Amortización	(52,664)	(59,744)	(152,521)	(161,590)	(162,750)
Gastos de Administración y Ventas (sin depreciación y amortización)	695,150	774,574	2,176,854	2,351,960	2,432,615

Deuda

Excluyendo a las Obligaciones, la totalidad de la deuda se encuentra registrada en los estados consolidados de posición financiera, sin existir compromisos financieros fuera de los mismos. Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA" de este reporte.

Deuda Neta

La Deuda Neta es una medida utilizada por la Compañía, la cual no es reconocida por las IFRS. La Compañía calcula su Deuda Neta de manera consolidada de la siguiente manera: (i) préstamos de instituciones de crédito y deuda excluyendo las obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuro, menos (ii) efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido. La Compañía considera que la Deuda Neta es una medida que ayuda a entender mejor el nivel de liquidez que posee para hacer frente a las obligaciones de pago de principal y sus necesidades de capital de trabajo.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo de la Deuda Neta:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)			
Al 31 de diciembre de	2023	2024	2025
Deuda	\$4,058,853	\$8,558,629	\$9,334,844
Menos: Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,507,380)	(1,865,481)	(1,971,670)
Deuda Neta	2,551,473	6,693,148	7,363,174

* La deuda se define como "préstamos de instituciones de crédito y deuda".

Capital de Trabajo

La Compañía calcula su capital de trabajo de manera consolidada de la siguiente manera: (i) cuentas por cobrar, más (ii) inventarios inmobiliarios de corto y largo plazo, menos (iii) cuentas por pagar, menos (iv) anticipos de clientes. La presentación de capital de trabajo podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías en México y el extranjero, ni con la definición habitual de esta variable calculada en otros casos como la diferencia de los activos circulantes menos los pasivos circulantes. La Compañía considera que el capital de trabajo como es definido por Vinte es una medida que ayuda a reflejar mejor las fuentes de financiamiento y destino de inversión

propios del negocio del desarrollo, construcción, comercialización y cobranza de vivienda. A su vez, se trata de una medida que toma en consideración el ciclo particular de capital de trabajo del negocio de la vivienda, siendo su rotación una de las principales variables operativas del mismo. El capital de trabajo calculado por Vinte es una medida no reconocida bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo del capital de trabajo:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)			
Al 31 de diciembre de	2023	2024	2025
Cuentas por cobrar	\$837,520	\$1,677,907	\$1,770,904
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 - parte relacionada	86,715	\$86,715	\$86,715
Más: Inventarios Inmobiliarios (corto plazo)	4,159,129	8,798,584	10,532,297
Más: Inventarios Inmobiliarios (largo plazo)	4,375,049	7,957,187	8,807,751
Menos: Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	(325,052)	(369,887)	(601,290)
Menos: Cuentas por pagar a proveedores	(241,023)	(2,288,461)	(2,228,714)
Menos: Acreedores diversos, subcontratistas y otros	(332,572)	(1,156,029)	(1,356,758)
Menos: Anticipo de Clientes	(64,483)	(61,034)	(118,411)
Igual a: Capital de Trabajo	8,495,283	14,644,983	16,892,494

Flujo libre de efectivo de la operación

La Compañía calcula su flujo libre de efectivo de la operación de manera consolidada de la siguiente manera: (i) EBITDA, menos (ii) cambio en inventario inmobiliario (corto y largo plazo), menos (iii) cambio en cuentas por cobrar, menos (iv) cambio en otros activos (pagos anticipados y otros activos, propiedades, mobiliario y equipo, inversión en fideicomiso en negocio conjunto, otros activos), más (v) cambio en cuentas por pagar, más (vi) cambio en anticipo de clientes. La presentación del flujo libre de efectivo de la operación podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías en México y el extranjero, ni con la definición habitual de esta variable calculada en otros casos.

La Compañía considera que el flujo libre de efectivo de la operación como es definido por Vinte es una medida que ayuda a reflejar mejor el destino de inversión propio del negocio del desarrollo, construcción, comercialización y cobranza de vivienda. El flujo libre de efectivo de la operación calculado por Vinte es una medida no reconocida bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo del capital de trabajo:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)				
Al 31 de diciembre de	2023	2024	2024 Proforma	2025
EBITDA	\$880,931	\$927,697	\$2,536,836	\$2,779,965
Menos: Cambio en inventarios inmobiliarios (corto y largo plazo)	(580,672)	(1,172,771)	(2,498,757)	(2,584,277)

Menos: Cambio en cuentas por cobrar (corto y largo plazo)	(249,256)	(641,787)	(257,341)	(92,997)
Menos: Cambio en otros activos	(210,554)	1,079,447	36,581	(221,263)
Más: Cambio cuentas por pagar	202,409	563,502	269,056	511,200
Más: Cambio en anticipo de clientes	27,765	(24,025)	(52,668)	57,378
Igual a: Flujo Libre de Efectivo de la Operación	70,623	732,063	33,707	450,005

Pasivo sin costo financiero

La Compañía calcula el pasivo sin costo financiero de manera consolidada de la siguiente manera: (i) obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuro, más (ii) cuentas por pagar a proveedores de terrenos, más (iii) cuentas por pagar a proveedores, más (iv) acreedores diversos, subcontratistas y otros, más (v) impuestos y gastos acumulados, más (vi) impuesto sobre la renta, más (vii) participación de utilidades por pagar, más (viii) beneficios a empleados. La Compañía considera que el pasivo sin costo financiero así definido es una medida que ayuda a reflejar mejor la suma de aquellos pasivos diferentes a los contraídos con instituciones financieras y deuda. El pasivo sin costo financiero es una medida no reconocida bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del pasivo sin costo financiero:

Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)				
Al 31 de diciembre de	2023	2024	2025	
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuro	\$504,258	\$500,312	\$589,285	
Más: cuentas por pagar a proveedores de terrenos	218,721	294,035	451,510	
Más: cuentas por pagar a proveedores	241,023	2,288,461	2,228,714	
Más: acreedores diversos, subcontratistas y otros	332,572	1,156,029	1,356,758	
Más: anticipos de clientes	64,483	61,034	118,411	
Más: impuestos y gastos acumulados	150,252	289,346	351,333	
Más: impuesto sobre la renta	3,876	50,397	5,445	
Más: participación de utilidades por pagar	17,083	60,088	35,546	
Más: beneficios a empleados	12,101	168,395	218,709	
Más: proveedores de terrenos a largo plazo	106,331	75,852	149,780	
Más: impuestos a la utilidad diferidos	1,121,625	2,678,833	3,141,786	
Más: pasivo por arrendamiento	37,197	205,861	212,895	
Igual a: Pasivo sin costo financiero	2,809,522	7,828,643	8,860,172	

Inventarios Inmobiliarios

La referencia a inventarios inmobiliarios se refiere a: (i) terrenos en desarrollo, (ii) terrenos a largo plazo (incluyendo su urbanización e infraestructura), (iii) construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, (iv) inventario de vivienda terminada, (v) inventario de locales comerciales y

casas modelo, (vi) costos indirectos de obra, y (vii) materiales para construcción.

Moneda e Información Adicional

Salvo que se señale lo contrario, la información financiera que aparece en este reporte es presentada en Pesos mexicanos. En este reporte las referencias a "\$", "pesos" o "Ps." son a pesos mexicanos y las referencias a "dólares", "EUA\$" o "US\$" se refieren a dólares de los Estados Unidos.

A menos que se indique lo contrario, las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de Pesos o dólares, así como las cantidades inferiores a un mil, un millón o un mil millones, según sea el caso, están truncadas. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al siguiente uno por ciento, décimo de uno por ciento o centésimo de uno por ciento, según sea el caso. Es posible que en algunos casos los totales incluidos en algunas tablas no equivalgan a la suma aritmética de las cifras y porcentajes contenidos en la columna respectiva debido a su ajuste por motivos de redondeo o truncamiento.

A menos que se indique lo contrario, todas las extensiones superficiales citadas en este reporte están expresadas en metros cuadrados (" m^2 "). Asimismo, las referencias a "UDM" se refieren a los últimos 12 meses.

Industria e Información de Mercado

La información de mercado, así como otra información estadística (distinta a la relativa a nuestros resultados financieros y desempeño) que se utilizan a lo largo de este reporte, están fundamentadas en publicaciones de la industria independiente, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: INEGI, SEDATU, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, CONAVI, Banco de México, AHM y CONAPO.

Cierta información se basa también en nuestras estimaciones, las cuales se derivan de nuestra revisión de encuestas y estudios internos, así como de análisis, e incluso de fuentes independientes. No obstante que consideramos que estas fuentes son confiables, la Compañía no ha verificado independientemente la información correspondiente y no puede garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta que la Compañía. La información sobre la industria de la vivienda tiene por objeto servir como pauta general, pero por su propia naturaleza es imprecisa. Aunque la Compañía considera que sus estimaciones se prepararon sobre bases razonables, el lector no debe confiar excesivamente en las mismas, ya que por su propia naturaleza dichas estimaciones son inciertas. Asimismo, dicha información no ha sido revisada o verificada por nuestros competidores ni por la CNBV y, por lo tanto, la información elaborada por la Compañía es responsabilidad de la misma. Adicionalmente, estas fuentes podrían utilizar definiciones distintas de los mercados de referencia a aquellos que presentamos.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

"Acciones"	significa las acciones ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vinte.
"Accionistas Fundadores"	significa, conjuntamente, Sergio Leal Aguirre, Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández y José Antonio Soto Montoya.
"Adocsa"	significa Autopista del Occidente, S.A. de C.V.
"Afores"	significa las Administradoras de Fondos para el Retiro.
"AHM"	significa Asociación Hipotecaria Mexicana, A.C.
"Banregio"	significa el Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero
"BID"	significa el Banco Interamericano de Desarrollo.
"BIVA"	significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
"BMV"	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados Bursátiles"	significa certificados bursátiles emitidos conforme a los artículos 61 y 62 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables.
"CFE"	significa la Comisión Federal de Electricidad.
"CIF"	significa el Costo Integral de Financiamiento.
"CII"	significa la Corporación Interamericana de Inversiones (Inter-American Investment Corporation o BID Invest), miembro del grupo del BID.
"Circular Única de Emisoras"	significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, incluyendo todas sus reformas a la fecha de este Reporte Anual.

"Circular Única de Auditores Externos", "CUAE"	Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el DOF el 26 de abril de 2018, incluyendo todas sus reformas a la fecha de este Reporte Anual.
"Clientes"	significa todas aquellas personas que tengan o puedan tener la necesidad para adquirir una Vivienda de Interés Social, una Vivienda de Interés Medio o una Vivienda de Interés Residencial, y que requieran o no de un crédito hipotecario para realizar su compra.
"CNBV"	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Compañía", "Vinte" "Sociedad" o "Emisora"	significa Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
"CONACYT"	significa el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.
"CONAPO"	significa el Consejo Nacional de Población.
"CONAVI"	significa la Comisión Nacional de Vivienda.
"Conectha"	significa Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Crédito Puente"	significa un crédito simple con garantía hipotecaria para la construcción de vivienda.
"DEG"	significa DEG - Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft MBH, miembro del grupo del KfW Bankengruppe, por sus siglas en alemán.
"Derex"	Derex Desarrollo Residencial S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte a partir del 10 de noviembre de 2025, mediante la adquisición del 100% de las acciones.
"Deuda Bruta"	significa todas las obligaciones financieras de índole monetaria contraídas por Vinte o alguna de sus Subsidiarias a nivel consolidado, que genere intereses, comisiones o cualquier otro cargo financiero determinado conforme a las IFRS, sean contingentes o no, preferentes o subordinadas, incluyendo, todas las obligaciones y compromisos: (i) de naturaleza financiera; (ii) representados por bonos, obligaciones con o sin garantía específica, pagarés o instrumentos similares; (iii) asumidos en favor de terceros mediante gravamen sobre cualquier activo, y (iv) todo tipo de garantías otorgadas relativas a deudas con terceros.

"Deuda Neta"	significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de Vinte a nivel consolidado, su Deuda Bruta, menos la sumatoria de: (i) efectivo, (ii) equivalentes de efectivo, e (iii) inversiones temporales que mantenga a esa misma fecha.
"DOF"	Significa Diario Oficial de la Federación
"dólar" o "dólares"	significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
"EBITDA"	significa la utilidad antes de intereses (incluyendo intereses capitalizados asignados al costo de venta, en su caso), impuestos, depreciación y amortización.
"EIC"	significa Edificaciones e Ingenierías del Centro, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Emobel"	significa Comercializadora de Equipamientos y Mobiliario para la Vivienda, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"ERP"	significa, por sus siglas en inglés, el sistema de planificación de recursos empresariales.
"Estados Financieros Consolidados Auditados"	significa los estados financieros consolidados de la Compañía auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, junto con sus notas, los cuales se incluyen en este reporte.
"Estados Financieros Consolidados"	significa, los Estados Financieros Consolidados Auditados.
"Estados Financieros"	significan los estados financieros consolidados de la Compañía auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, junto con sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual.
"Estados Unidos"	significa los Estados Unidos de América.
"Fondos de Vivienda"	significa, conjuntamente, INFONAVIT, FOVISSSTE y/o SHF u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales de vivienda.
"FOVISSSTE"	significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

"IFC"	significa la Corporación Financiera Internacional (International Finance Corporation), miembro del grupo del Banco Mundial, o IFC por sus siglas en inglés.
"IFRS"	significa, por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), incluyendo modificaciones conforme a la legislación aplicable o a normas de revelación de información financiera.
"INEA"	significa el Instituto Nacional para la Educación de los Adultos.
"INEGI"	significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"INFONAVIT"	significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
"ISR"	significa el Impuesto Sobre la Renta.
"IVA"	significa el Impuesto al Valor Agregado.
"Javer"	significa Servicios Corporativos Javer, S.A. de C.V. y subsidiarias, subsidiaria de Vinte a partir del 17 de diciembre de 2024 a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por el 99.92% de sus acciones. Está conformado por 5 subdidiarias: Casas Javer S.A de C.V., Casas Javer de México S.A. de C.V., Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V., Casas Consentidas Javer S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R. e Inmuebles para Ti S.A. de C.V.
"Ley de Infonavit"	significa la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
"LGSM"	significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LISR"	significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LMV"	significa la Ley del Mercado de Valores.
"Margen EBITDA"	significa el resultado obtenido al dividir EBITDA entre ventas netas.
"México"	significa los Estados Unidos Mexicanos.
"NAFIN"	significa Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
"NIIF"	significa las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo modificaciones conforme a la legislación aplicable o a normas de revelación de información financiera.

"IPO" o "OPI"	significa, Oferta Pública Inicial de Vinte realizada el 28 de septiembre de 2016. Asimismo "IPO", siglas en inglés de Initial Public Offering.
"Opción de Sobreasignación"	significa la opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México para adquirir hasta 6,045,988 (seis millones cuarenta y cinco mil novecientas ochenta y ocho) derivado del IPO. Acciones primarias adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere.
"Pesos" "Ps." o "\$"	significa la moneda de curso legal en México.
"Plan Maestro" o "Plan Maestro de Desarrollo"	significa el plan que Vinte realiza para cada uno de los desarrollos habitacionales proyectados, que considera factores y consideraciones técnicas, económicas y de diseño.
"Premio Nacional de Vivienda"	significa el reconocimiento nacional anualmente otorgado por la CONAVI a los agentes que participan en el proceso de la producción de vivienda y que contribuyen en la ampliación de la oferta habitacional de México.
"Principales Accionistas"	significa, conjuntamente, Sergio Leal Aguirre, Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández, José Antonio Soto Montoya, Domingo Alberto Valdés Díaz, Proparco y <i>Danish SDG Investment Fund / Impact Fund Denmark</i> ("IFDK" previamente IFU).
"Promotora"	significa Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Reporte Anual"	significa el presente reporte anual, junto con sus anexos.
"RNV"	significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
"ROE"	significa, por sus siglas en inglés, retorno sobre el capital para los accionistas. La Compañía calcula el ROE consolidado de la siguiente manera: (i) utilidad integral consolidada, entre (ii) el promedio entre el capital contable del comienzo los cierres de cada uno de los trimestres hasta el del final del periodo. Como resultado de la Oferta Pública de la Compañía, ajustó el cálculo del ROE al resultado de dividir la utilidad neta de desde el 2016 entre el promedio del capital contable al cierre de cada trimestre a partir del cuarto trimestre de 2015.
"RUV"	significa el Registro Único de Vivienda.

"SEDATU"	significa la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
"SHF"	significa Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
"Sofoles"	significa Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
"Sofomes"	significa Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
"Softec"	significa Softec, S.C.
"Strategy&"	significa Strategy&, empresa de consultoría de estrategia que pertenece a la red de firmas de servicios profesionales PwC.
"Subsidiarias"	Significa las 9 subsidiarias que forman parte de la compañía: Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro S.A. de C.V., Xante&VI S.A.P.I. de C.V., Edificaciones e Ingenierías del Centro S.A. de C.V., Conectividad para el Habitat S.A. de C.V., Comercializadora de Equipamiento y Mobiliario para la Vivienda S.A. de C.V., Urbanización e Infraestructura del Centro S.A. de C.V., Servicios Corporativos Javier S.A. de C.V. y Subsidiarias y Derex Desarrollo Residencial S.A. de C.V.
"TACC"	significa tasa anual de crecimiento compuesto.
"Tenedores"	significa los tenedores legítimos de los Certificados Bursátiles.
"TIIE"	significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
"TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"	significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
"UDIs"	significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que la sustituya.
"UDM"	significa últimos doce meses.
"UEN"	significa cada Unidad Estratégica de Negocios de Vinte.

"Urbanizaciones"		significa Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Vinte Administración"		significa Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Viviendas de Interés Medio" o "VIM"	de	significa las viviendas vendidas por la Compañía en un rango de precio entre \$970,000.00 Pesos a \$1,950,000.00 Pesos.
"Viviendas de Interés Residencial" o "VIR"		significa las viviendas vendidas por la Compañía en un rango de precio superior a \$1,950,000.00 Pesos.
"Viviendas de Interés Social" o "VIS"	de	significa las viviendas vendidas por la Compañía en un rango de precio menor a \$970,000.00 Pesos.
"Xante"		significa Xante&VI S.A.P.I. de C.V., subsidiaria de Vinte.

Las referencias hechas en el presente Reporte Anual a "Grupo Vinte", "Vinte", "nosotros", "nuestros" o cualquier término similar se refieren a Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., conjuntamente con sus Subsidiarias consolidadas.

2. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se presenta un resumen de la información contenida en este Reporte Anual.

2.1. La Compañía.

Grupo Vinte es una desarrolladora inmobiliaria sustentable verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Grupo Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Asimismo, se dedica desde hace más de 23 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Grupo Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Grupo Vinte ha desarrollado desde su fundación más de 77 mil viviendas en doce estados de la República Mexicana, principalmente en el centro del país. En particular el crecimiento anual compuesto de ingresos en el periodo 2008 a 2023 fue igual al 14.3% y en el 2024, con la adquisición de Javier, los ingresos crecieron un 196%, para continuar con un crecimiento del 13.5% en el 2025 (considerando cifras proforma con los 12 meses de Derex). El equipo de dirección de Grupo Vinte cuenta en promedio con más de 34 años de experiencia en el sector.

Grupo Vinte hoy

**Adquisición exitosa de Javier en Dic'24 y de Derex en Nov'25.
Grupo Vinte escrituró en conjunto 15,681 viviendas durante el 2025.**



Más de 77,020 viviendas escrituradas, principalmente en el centro del país



Liderada por un equipo de dirección con **más de 34 años de experiencia** en el sector



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** (*dividendos de utilidades del 2019 y 2020 pagados en 2021)



6 premios internacionales y 9 Premios Nacionales de Vivienda, entre otros



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



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

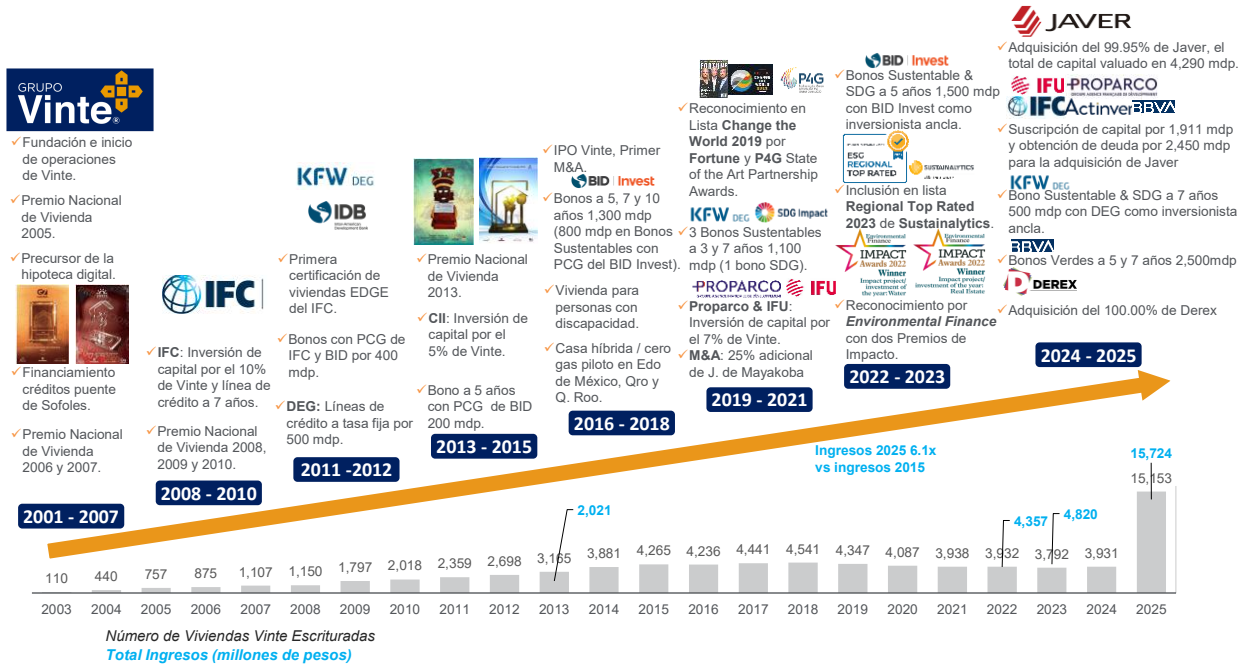
Diferenciación de Producto Vinte

(50% de las ventas son originadas por recomendaciones de Clientes actuales y medios digitales debido a diferenciadores de la Compañía)

Diseño Integral	Tecnología para la Vivienda	Promoción de Vida en Comunidad
		
🏡 Diseño sustentable que contribuye a mejorar la calidad de vida	💡 Orientación a una vivienda de calidad, equipada con tecnología de punta	👥 Enfoque en postventa – con injerencia en administración vecinal, garantías y calidad de la vivienda

Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de una mejor calidad de vida, a través de la promoción de la vida en comunidad, con innovación en conectividad y tecnología sustentable, además de diseño urbano integral, y una combinación de factores que tienen una alta probabilidad de generar plusvalía, la cual ha sido de 5.0% a 9.7% anual en los últimos 21 años. Ver la sección "II. LA EMISORA – 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA – 1.9. Estrategias de Negocio" de este Reporte.

Reconocimientos y Aliados de Vinte



Javer se especializa en el desarrollo de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Javer está compuesto de 5 subsidiarias: Casas Javer, S.A. de C.V. ("Casas Javer"), una de las principales subsidiarias de la Emisora, inició operaciones en 1973 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, donde se encuentran ubicadas sus oficinas corporativas. Javer cuenta con presencia en siete estados de la República Mexicana: Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas.

Al 31 de diciembre de 2025, Javer contaba con una participación de mercado de 5.6% en el sistema de créditos INFONAVIT para vivienda nueva. Asimismo, obtuvo una participación de mercado de 27.5% en Aguascalientes, 20.4% en Estado de México, 14.5% en Jalisco, 9.6% en Nuevo León, 7.8% en Quintana Roo, 3.5% en Tamaulipas y 7.3% en Querétaro.

El INFONAVIT distribuyó aproximadamente el 47.8% de los créditos para vivienda nueva durante 2025 en los estados donde Javer tiene presencia, de acuerdo con el reporte de formalización de créditos del INFONAVIT publicado en el portal Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y el número de unidades de la Compañía escrituradas a través de un crédito del instituto.

Derox es una sólida empresa en construcción de vivienda de interés social y medio con más de 20 años en el mercado. Derox tiene operaciones en el Noroeste de México, primordialmente en Sonora y Baja California, habiendo desarrollado más de 23,000 viviendas. Derox ha sido distinguida con reconocimientos relevantes incluyendo el Premio Nacional de Vivienda 2018, un caso de estudio en la escuela de arquitectura de la Universidad de Harvard, entre otros. Derox cuenta con excelente reputación comercial y un equipo altamente profesional. Derox construye más de 600 viviendas al año en Hermosillo, Tijuana y Nogales, en donde cuenta con reservas territoriales que le permitirán continuar con su

crecimiento en el desarrollo de viviendas a precios promedio similares a los que actualmente tiene Vinte.

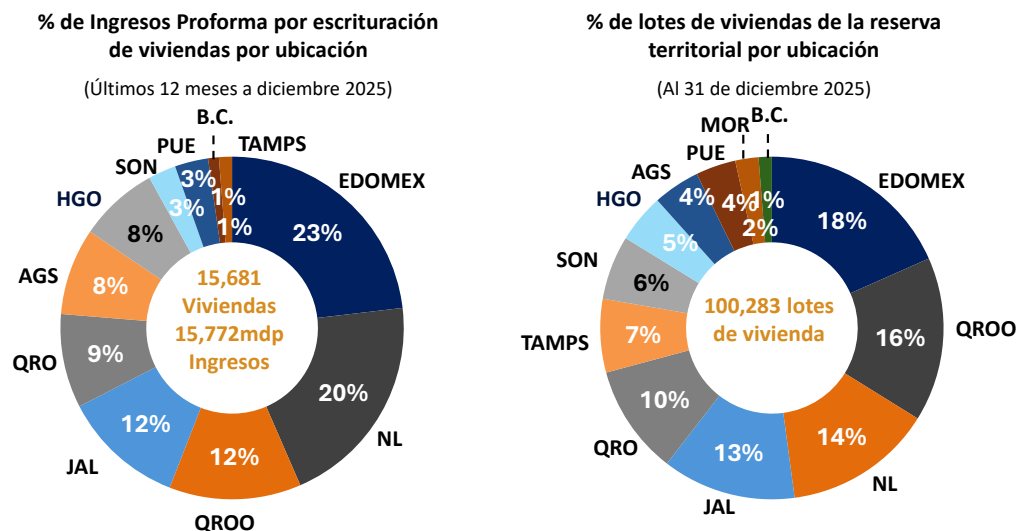
Grupo Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas y Sonora. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, 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. Vinte posee una reserva territorial mayor a los cuatro años promedio por plaza, consistente en aproximadamente 1,471 hectáreas al 31 de diciembre de 2025, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 100,283 Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial.

Crecimiento Geográfico Selectivo



Fuente: Datos de la Compañía, SHF, INEGI & SEDATU.

Durante el 2025, los ingresos proforma por escrituración de viviendas de Vinte y Javier muestran una diversificación geográfica en 12 diferentes estados. 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.



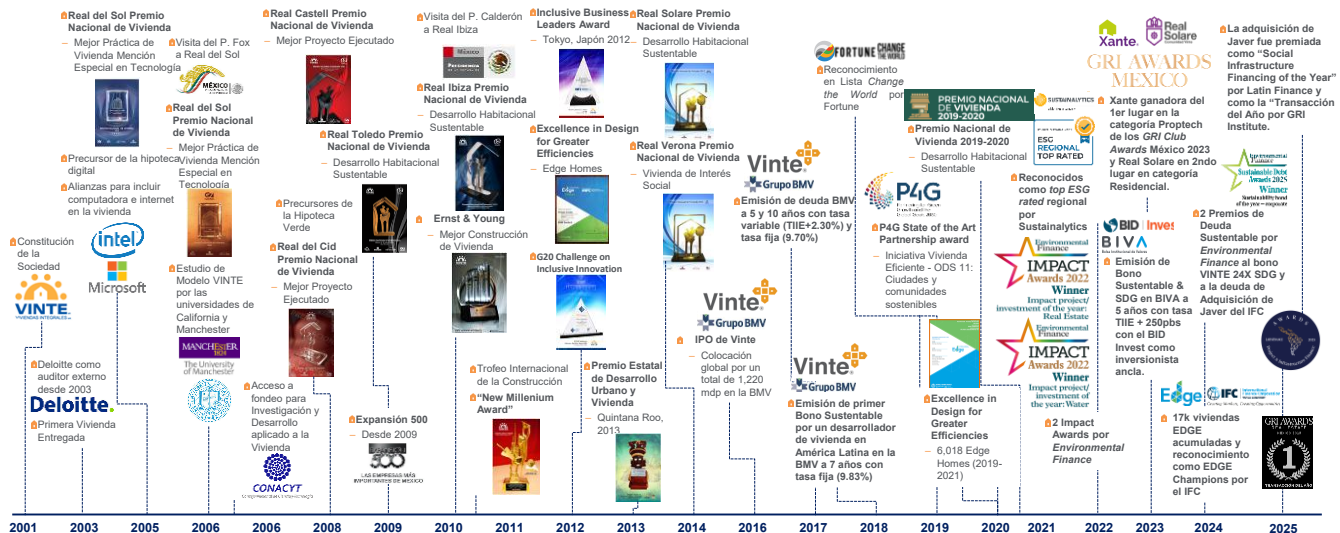
Vinte desarrolla viviendas sustentables bajo un modelo de negocio incluyente que promueve la vida en comunidad y posee una visión de protección ambiental que alienta el uso más eficiente de los recursos naturales.

- Como reconocimiento a este modelo de negocio, Vinte ha recibido diversos premios, incluyendo nueve Premios Nacionales de Vivienda, dos premios regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, así como cuatro premios internacionales, incluyendo ganador del *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation* y nominación al *Sustainable Investment of the Year* del *Financial Times* e IFC en 2012.
- Asimismo, Vinte fue reconocida por Fortune como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista *Change the World* se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa. Fortune considera como factores para selección de la lista de empresas cambiando al mundo el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa, resultando en una lista de empresas que *van bien por hacer el bien*. Vinte considera un honor haber sido seleccionada como parte de esta lista en el 2019 y continuará operando como lo ha hecho desde su incorporación incluyendo la Sustentabilidad (impacto social y ambiental) e innovación como factores claves de su Modelo de Negocio. En la siguiente liga se puede consultar más información relacionada a la metodología de Fortune de la lista *Change the World*:

<https://fortune.com/2019/08/19/change-the-world-circular-economy/>. Así como la lista completa del 2019: <https://fortune.com/change-the-world/2019/search/>.

- Durante el 2020, Vinte fue galardonada por el P4G con su máximo premio del *P4G State of the Art Partnership award* por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE. Dicha iniciativa fue ganadora del premio P4G por el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11, correspondiente a Ciudades y Comunidades Sostenibles, de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Este proyecto tuvo como objetivo producir viviendas eficientes que disminuyeran notablemente la huella de carbono y generaran ahorros para las familias.
- Grupo Vinte ha desarrollado 26,091 viviendas EDGE entre 2019 y 2025, incluyendo 8,454 viviendas EDGE Advanced, logrando ahorros anuales de 34,191 toneladas de CO2 y 1.71 millones de metros cúbicos de agua.

Reconocimientos al Modelo de Negocio de Vinte



Agosto 2001

Vinte se constituye e inicia operaciones.

Julio 2003	Primera casa entregada en conjunto urbano Real del Sol.
Junio 2005	Firma de convenio con Intel, Microsoft, INFONAVIT e INEA para incluir una computadora y acceso a Internet como parte integral de cada vivienda entregada.
Octubre 2005	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2005, Mención Especial, en la categoría de "Mejores Prácticas" de manos del Presidente Vicente Fox Quesada.
Febrero 2006	Visita del Presidente Vicente Fox Quesada al desarrollo de la Compañía Real del Sol.
Octubre 2006	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2006, Mención Especial, en la categoría de "Mejores Prácticas" de manos del Presidente Vicente Fox Quesada. Inicio formal del Estudio sobre el Impacto de la Tecnología en el Hogar por parte de la Universidad de California en Irvine y Universidad de Manchester.
Noviembre 2006	Beneficiados por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la tecnología Séptima Generación. Autorización del segundo conjunto urbano, Real del Cid, y del tercer conjunto urbano, Real Castell, de la Compañía. Primera vivienda escriturada en el desarrollo Real del Cid.
Enero 2008	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2007, Mención Especial, en la categoría "Mejor Proyecto Ejecutado" en la subcategoría "Accesibilidad".
Febrero 2008	Inversión directa por parte del IFC del 10.6% del capital social.
Mayo 2009	Beneficiados por segunda ocasión por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la Tecnología Séptima Generación.
Octubre 2009	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2008 por el Mejor Proyecto Ejecutado en el Conjunto Urbano Real Castell y Premio Especial en la Categoría Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Toledo. Otorgamiento de concesión telefónica por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
Septiembre 2010	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Ibiza. Premio Ernst & Young 2010 como Líder Entrepreneur del Sector Vivienda, Reconocimiento del Gobierno de Canadá al Liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.

Marzo 2011	Vinte colocó su primera emisión de Certificados Bursátiles por \$100 millones de Pesos con vencimiento de tres años al amparo de un programa de colocación de \$1,000 millones de Pesos a 5 años.
Mayo 2011	Ganadores del Trofeo Internacional de la Construcción <i>New Millennium Award "2011"</i> .
Diciembre 2011	Ganadores del Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011. Primera vivienda Escriturada en el Desarrollo Real Solare en Querétaro.
Junio 2012	Ganador <i>G20 Challenge on Inclusive Business Innovation</i> .
Junio 2012	Nominación <i>Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards</i> .
Noviembre 2012	Primera Certificación EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>) del IFC a nivel mundial en materia de vivienda.
Diciembre 2012	Firma del Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa de la SHF con recursos del BID y del <i>Kreditanstalt für Wiederaufbau (Reconstruction Credit Institute o KfW)</i> .
Septiembre 2013	Inversión directa por parte de la CII correspondiente al 5.0% del capital social de la Compañía.
Octubre 2013	Premio <i>Inclusive Business Award 2013</i> otorgado por el IFC.
Noviembre 2013	Firma de crédito sindicado con SHF y NAFIN por hasta \$300 millones de Pesos con un plazo de ocho años.
Diciembre 2013	Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo.
Marzo 2014	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2013 por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Solare y en la categoría Vivienda de Interés Social por el Conjunto Real Verona.
Diciembre 2014	Firma de Convenio de Coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, Playa del Carmen, Q.Roo.
Septiembre 2016	La Compañía realizó exitosamente una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores el 28 de septiembre por un total de \$1,220,000,010.88 pesos, de la cual el 58% correspondió a una oferta pública primaria incluyendo la opción de sobreasignación y el 42% a una secundaria.
Junio 2017	Vinte concluyó exitosamente la colocación de un total de \$500 millones de pesos en deuda de largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores mediante dos emisiones de Certificados

Bursátiles con plazos de 5 y 10 años. Con un objetivo original de colocación de \$300 millones de pesos Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces lo que le permitió colocar \$315 millones de pesos a cinco años y \$185 millones de pesos a 10 años, siendo esto muestra de la confianza del mercado en el modelo de negocio diferenciado de Vinte.

Agosto 2018

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.

Junio 2019

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 TIE 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.

Junio 2019

El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo una suscripción de acciones ordinarias por una cantidad de \$350,000,025.60 pesos. 578,764 nuevas acciones fueron suscritas por accionistas actuales y 12,288,884 acciones remanentes fueron suscritas, conforme a lo aprobado en la Asamblea y Consejo de Administración de Vinte, por la Institución Financiera de Desarrollo francesa "Proparco", subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD).

Septiembre 2019

Vinte fue reconocida por Fortune el 19 de agosto como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista Change the World se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa.

- Octubre 2020** Vinte fue galardonada por el P4G con su máximo premio del P4G State of the Art Partnership award por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE.
- Noviembre 2020** El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por \$400 millones de pesos. La emisión consistió en el primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD): VINTE 20X SDG, por un monto de \$400 millones de pesos, con vencimiento a 7.0 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 250 puntos base. La emisión cuenta con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido ("*Shared Value Business Model*").
- Diciembre 2020** El 14 de diciembre de 2020, Vinte llevó a cabo la suscripción de 14,364,694 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, a un precio de \$27.70 por acción e inicialmente ofrecidas a todos los accionistas actuales estableciendo un Plazo de Ejercicio de Derecho de Preferencia. Se aumentó el capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de \$397,902,023.80 pesos derivado de la suscripción de acciones. Asimismo, 39,090 nuevas acciones fueron previamente suscritas por accionistas actuales el 19 de agosto de 2020 en los mismos términos derivado del Ejercicio del Derecho de Preferencia. Las 14,364,694 nuevas acciones, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte al fondo Danish Sustainable Development Goals Investment Fund, administrado por el Investment Fund for Developing Countries ("IFDK"), un fondo propiedad del gobierno de Dinamarca administrado independientemente y con un enfoque de impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (SDGs por sus siglas en inglés).
- Diciembre 2021** Vinte obtuvo el Premio Nacional de Vivienda, en su edición 2019-2020 en la categoría "Desarrollo Habitacional Sostenible" por el proyecto de la Casa Cero Gas, en el desarrollo Real Granada, ubicado en Tecámac, Estado de México.
- Diciembre 2022** Vinte fue reconocida por *Environmental Finance* con dos Premios de Impacto, el primero siendo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Agua, y el segundo

Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Bienes Raíces.

- Diciembre 2022** Vinte fue incluida en la lista *Regional Top Rated 2023* de *Sustainalytics*, reafirmando el compromiso de la Compañía con su estrategia de sustentabilidad. Vinte mantiene como prioridad cumplir con altos estándares en ESG, posicionándose dentro del top 9% en ESG a nivel mundial, de acuerdo con *Sustainalytics*.
- Diciembre 2023** Vinte realizó exitosamente la décima primera emisión de certificados bursátiles por \$1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa de variable de TIIE 28 + 250 puntos base, sin garantía específica alguna. La emisión contó con el BID Invest como inversionista ancla, con una inversión de \$750 millones de pesos, siendo la primera vez que actúa como inversionista ancla en el mercado mexicano. El bono VINTE 23X SDG es el segundo bono sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que emite la empresa. La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023 y cuenta con la Opinión Favorable por parte de *Sustainalytics*; asimismo, con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte *Pacific Corporate Sustainability (PCS)*, empresa del Grupo *Pacific Credit Rating (PCR)*. También, el bono VINTE 23X SDG cuenta con calificación "AA-" con perspectiva estable por *HR Ratings* y *Verum*.
- Diciembre 2023** Xante, la Proptech de Vinte, dedicada a la compra y venta de vivienda usada, ganó el primer lugar en la categoría de Proptech del Año, en los *GRI Club Awards México 2023*. Asimismo, el desarrollo Real Solare en Querétaro ganó el segundo lugar dentro de la categoría de Proyecto Residencial.
- Mayo 2024** Vinte celebró un contrato con (i) el 63.97% de los accionistas de Javier ("los vendedores") y (ii) con *Servicios Corporativos Javier, S.A. de C.V. ("Javier")* para el lanzamiento de la oferta pública de adquisición ("OPA") a través de la *Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.* para la adquisición de hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de Javier a un precio establecido de \$14.9355 pesos por acción. Asimismo, los vendedores acordaron aceptar la OPA, y transmitir y vender el 100% de sus acciones representativas del capital social de Javier a Vinte mediante la OPA.
- Octubre 2024** la Comisión Federal de Competencia Económica, aprobó el voto favorable de la unanimidad de sus comisionados y sin sujetar a condiciones, para que VINTE llevará a cabo la OPA.
- Noviembre 2024** la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") brindó la autorización para que Vinte pudiera llevar a cabo la

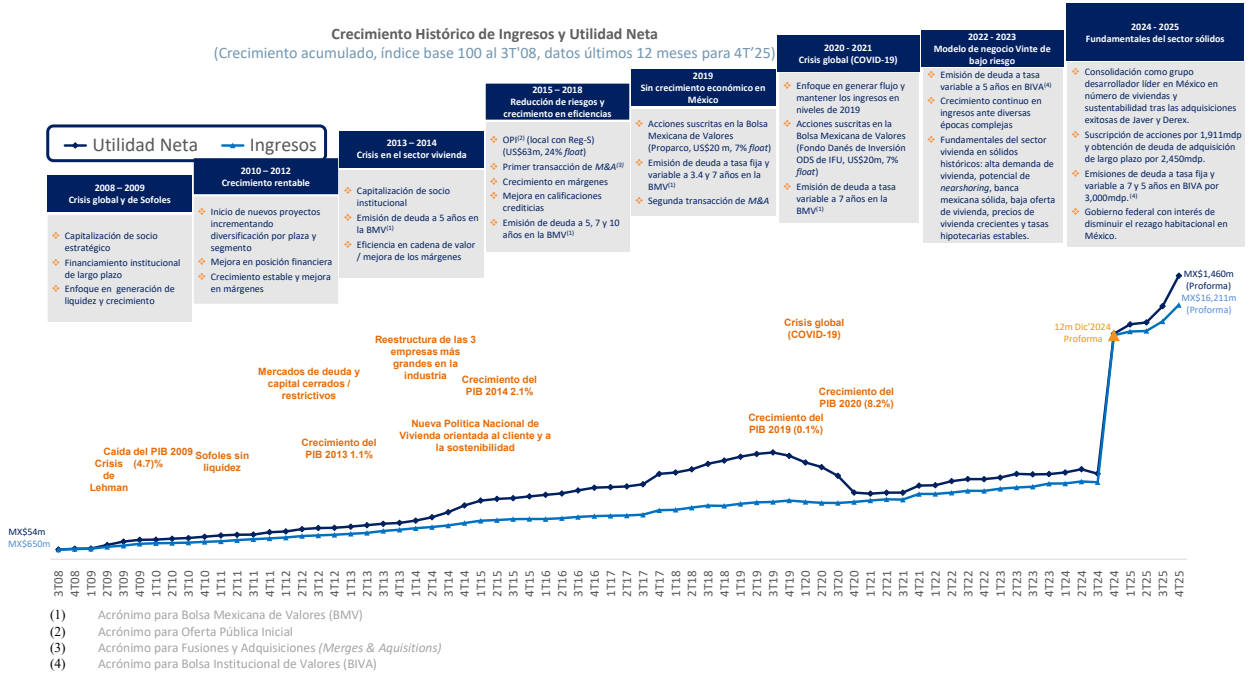
OPA, por lo que en ese mismo mes se publicó la misma a través de la BMV.

- Diciembre 2024** Vinte logra la certificación acumulada de más de 17 mil viviendas EDGE con 3,770 viviendas certificadas durante el 2024 de las cuales 67% fueron EDGE Advanced, por lo que logra un acumulado del 22% de las viviendas certificadas a la fecha como EDGE Advanced comparado con el 10% al cierre de 2023. Adicionalmente, llevó a cabo la liquidación de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "OPA") lanzada por hasta el 100% de las acciones de Javier.
- Abril 2025** Environmental Finance reconoció a Vinte con el premio de bono sustentable del año por la colocación del bono VINTE 24X SDG y adicionalmente reconoció al IFC por el bono ligado a la sustentabilidad del año por la deuda de adquisición otorgada a Vinte para la adquisición de Javier.
- Agosto 2025** Vinte fue reconocida en los *GRI Awards* por la adquisición exitosa de Javier bajo la categoría de Transacción del Año ocupando el primer lugar. Esta premiación del *GRI Club* ha destacado a aquellos que no sólo brillan en sus logros anuales, sino que redefinen la excelencia en el sector.
- Octubre 2025** *Latin Finance* reconoció a Vinte con el distintivo de *Social Infrastructure Financing of the Year* por la adquisición exitosa de Javier. *Latin Finance* entregó el 2 de octubre en Nueva York el reconocimiento a Vinte por el impacto social y la sólida estructura financiera para la adquisición de Javier.
- Noviembre 2025** Vinte concretó la adquisición del 100% de las acciones representativas del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. ("Derex"), a través de un contrato de compraventa vinculante.
- Diciembre 2025** El Ing. René Martínez Martínez, quien se desempeñó como Director General de Javier durante los últimos ocho años, fue nombrado Director General de Vinte, con efectos a partir del 1 de enero de 2026, en sustitución del C.P. René Jaime Mungarro, socio fundador de Vinte, y quien ocupó dicho cargo desde enero de 2020. Cabe mencionar que ambos continúan participando como miembros del Consejo de Administración de la Compañía.

Vinte es una empresa que cuenta con un historial de operación de más de 23 años en el sector inmobiliario. La mayoría de sus directivos, gerentes y coordinadores han dedicado gran parte de su trayectoria profesional a la Compañía y, en general, al sector de la vivienda. Los directivos y ejecutivos que forman parte de Vinte son un grupo con más de 34 años de experiencia en promedio en empresas del sector, dentro de las áreas de promoción, desarrollo, diseño y construcción de conjuntos habitacionales integralmente planeados y precursores de una nueva generación de vivienda. De esta manera, Vinte ha sido capaz de competir exitosamente en el mercado y sostener un crecimiento anual compuesto en sus ingresos del 20.6% en el periodo 2008 a 2025. En particular,

Vinte ha logrado rentabilidad positiva constante en los últimos dieciocho años (2008 al 2025), a pesar de fuertes cambios en su entorno.

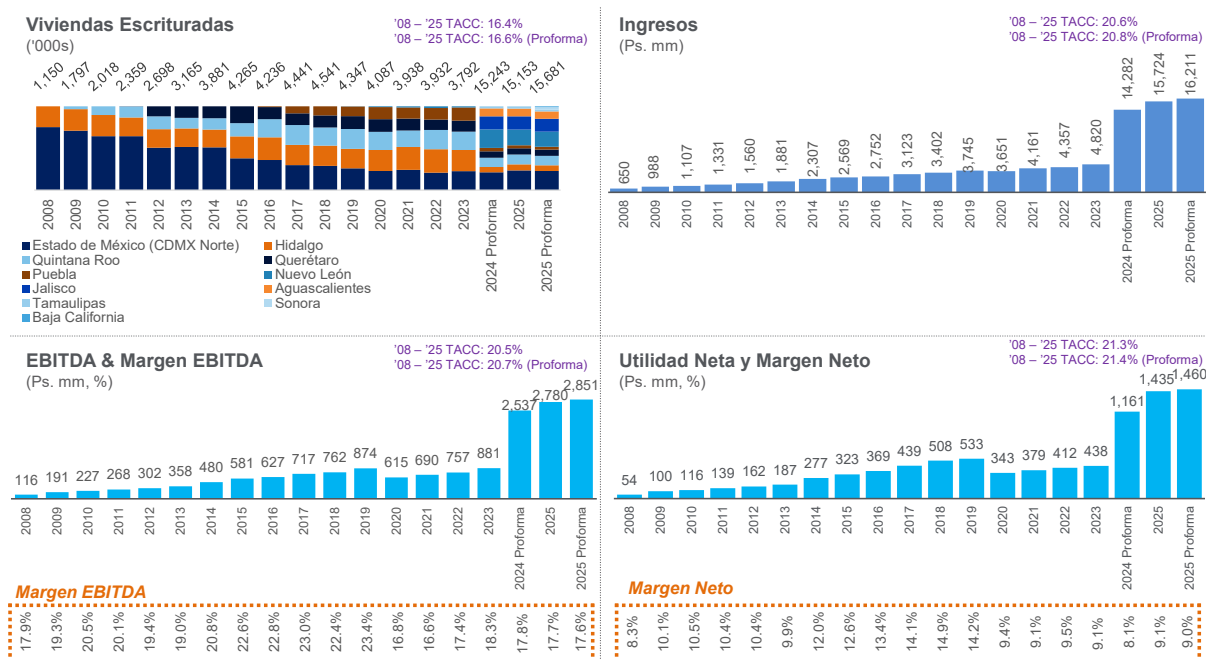
Ingresos y Utilidad Neta
(Crecimiento Acumulado, 2008 base 100, 2025)



Fuente: Datos de la Compañía y Bloomberg.

En línea con el comportamiento de los ingresos, los cuales han presentado una TACC igual a 20.6% desde el cuarto trimestre de 2008 hasta el cuarto trimestre de 2025, el EBITDA ha presentado una TACC de 20.5% y la utilidad neta una TACC de 21.3% en el mismo periodo. Los resultados financieros proforma del 2025 representan los 12 meses de operación de Vinte, Javer y Derex, con ingresos totales de 16,211 millones de pesos y utilidad neta de 1,460 millones de pesos.

Crecimiento en Viviendas Escrituradas, Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta (2008-2025)



En el año 2025, la Compañía concretó la escrituración de 15,153 viviendas, lo que representó una disminución de 0.6% con respecto a 2024 considerando cifras proforma. Durante el 2025, los ingresos aumentaron en un 10.0% a \$15,706 millones de pesos, en línea al plan de negocios de la Compañía; los ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento y tecnologías para la vivienda del 2025 representaron un aumento de 11.9% y 7.7% respectivamente comparado con el año previo. Derivado de la consolidación financiera de Drex a partir del 10 de noviembre de 2025, las cifras proforma considerando los resultados de los 12 meses del 2025, se escrituraron 15,681 viviendas con ingresos totales de 16,211 millones de pesos, EBITDA de 2,851 millones de pesos y Utilidad Neta de 1,460 millones de pesos. La Compañía cuenta con 63 desarrollos en escrituración al 31 de diciembre de 2025, Vinte con 17 desarrollos en construcción, Javer con 40 desarrollos y Drex con 6 desarrollos. La Compañía (Grupo Vinte) cuenta con presencia en doce estados de México, los cuales consisten en los siguientes: Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Nuevo León, Quintana Roo, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas y Sonora. Grupo Vinte posee una reserva territorial total de aproximadamente 1,471 hectáreas al 31 de diciembre de 2025, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 100,283 viviendas de interés social, medio y residencial, de las cuales 18,575 lotes equivalentes en terrenos en asociación a través de fideicomisos. Parte de una muestra de la reserva de Vinte se estima con un valor comercial igual a 4.1 veces su valor en libros, derivado de avalúos que se cuentan sobre algunos terrenos aportados en garantía a favor de instituciones financieras.

Viviendas Escrituradas y Lotes en Reserva Territorial

Viviendas Escrituradas y Lotes en Reserva de Terrenos																									Reserva actual de lotes
	Viviendas Escrituradas históricamente																				(incluyendo 12 meses de Javier)		(incluyendo 12 meses de Derox)		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Proforma	2025	2025 Proforma	Reserva 4T'25		
Morelos																								2,195	
Baja California																						12	139	1,247	
Sonora																						77	478	6,064	
Tamaulipas																					375	320	320	6,949	
Aguascalientes																					1,444	1,396	1,396	4,424	
Jalisco																					2,375	2,397	2,397	12,625	
Nuevo León															2	32	50	77	52		3,363	2,850	2,850	14,062	
Puebla												34	365	487	509	592	524	544	594	619	518	518		3,787	
Querétaro						4	318	431	547	854	614	623	658	665	616	557	482	497		1,169	1,155	1,155		10,366	
Quintana Roo					61	206	310	419	400	529	676	921	1,053	984	1,027	885	776	905	829	1,690	1,772	1,772		15,547	
Hidalgo			37	285	461	513	525	596	704	820	1,117	1,145	1,076	1,097	1,012	1,032	1,077	1,109	961	979	1,081	1,081		4,609	
Estado de México	757	875	1,070	865	1,275	1,299	1,520	1,365	1,630	1,985	1,618	1,522	1,324	1,315	1,132	930	954	815	859	3,229	3,575	3,575		18,408	
Total	757	875	1,107	1,150	1,797	2,018	2,359	2,698	3,165	3,881	4,265	4,236	4,441	4,541	4,347	4,087	3,938	3,932	3,792	15,243	15,153	15,681		100,283	
Lotes 100% propios																								81,708	
Lotes aportados en Fideicomisos																								18,575	

2.2. Ventajas Competitivas.

Modelo de negocio diferenciado, sustentable, y con visión integral

Oferta diferenciada aplicable a todos los segmentos económicos

El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, para buscar flexibilidad y poder adaptarse de forma dinámica al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos relacionados con la industria. La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos, manteniendo una alta calidad y amenidades superiores a la de sus competidores en todos sus desarrollos, sin importar el segmento de vivienda. Asimismo, la Compañía ofrece sus productos a los tres diferentes segmentos económicos en cada uno de los seis estados del país en donde opera, ofertando hasta siete tipos de vivienda en una misma comunidad, muestra de su capacidad para mezclar diversos segmentos de vivienda en un mismo desarrollo. Este modelo ha permitido a la Compañía desarrollar más de 77 mil viviendas en más de 27 comunidades diferentes y alcanzar una TACC de 16.6% en el número de casas escrituradas para el periodo de 2008 a 2025. La Compañía define los tres diferentes segmentos económicos de la siguiente manera:

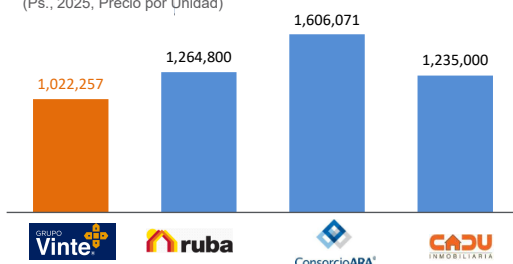


Enfoque en los segmentos medio/alto sin dependencia a subsidios para cerrar una venta

Adicionalmente, Vinte se diferencia de sus competidores por recibir la mayor parte de sus ingresos de los segmentos de interés medio y residencial,

Comparativo de Precio Promedio vs. Competidores

(Ps., 2025, Precio por Unidad)

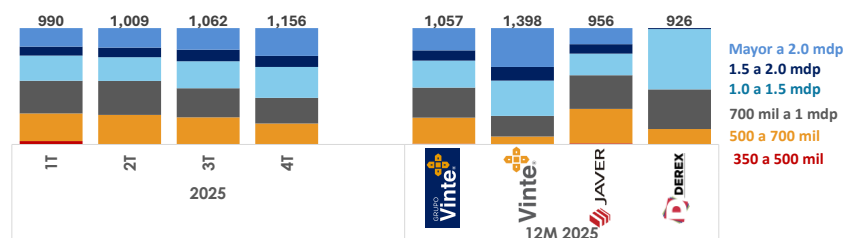


✓ **Precio promedio de vivienda por arriba del promedio del sector minimizando** el impacto ante potenciales cambios de política gubernamental

✓ Productos con diseño, tecnología y postventa de calidad **en todos los tipos de vivienda** permiten flexibilidad en ingresos por segmento

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, UDM Dic.'2025)

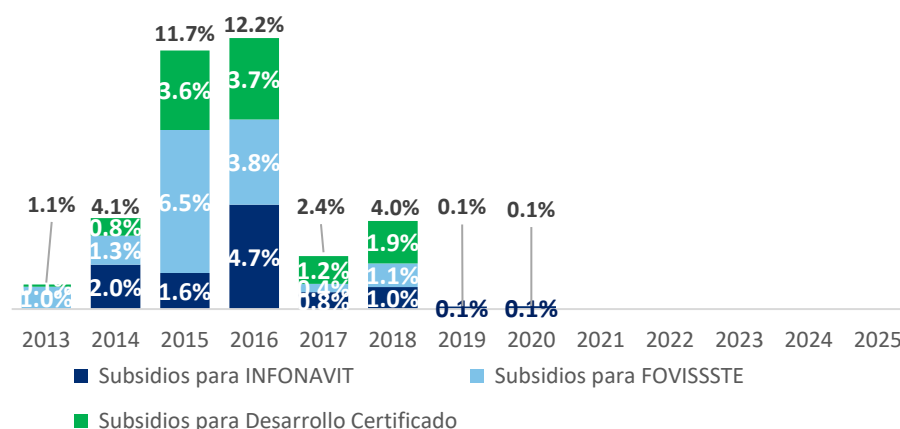


✓ Vinte tiene un **modelo de negocio** que permite enfocarse flexiblemente en segmentos social, medio y residencial.

minimizando el impacto ante potenciales cambios de la política gubernamental de vivienda. Durante 2025, \$11,244 millones de pesos de su ingreso por escrituración, que representan el 73.6%, provinieron de estos dos segmentos. Por otro lado, no se realizaron escrituraciones de viviendas con un precio menor o igual a \$460,000 pesos y no se escrituraron viviendas con subsidios. Además, la Compañía se distingue por tener un precio promedio de vivienda colocada mayor a la de sus competidores, minimizando el impacto ante potenciales cambios de política gubernamental, como se observa en la siguiente gráfica:

Esta diferenciación de producto y nivel de precio se reflejó principalmente en el pasado ya que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014 y en promedio en el periodo 2011 al 2015, aproximadamente el 5% de los ingresos totales de la Compañía dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dichos subsidios los otorga la CONAVI al segmento económico bajo, definido como personas que perciben menos de cinco salarios mínimos. Sin embargo, durante 2015 y 2016 notamos mayor participación en los ingresos de venta de viviendas con subsidio ya que representaron el 12.1% y 12.2% de los ingresos totales de Vinte. Dicho incremento respecto de los ingresos previos al 2015, se explica principalmente por: (1) un aumento en la disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el 2017, hubo una disminución de 27% en el presupuesto de subsidios otorgados por la CONAVI. Los ingresos por escrituración de vivienda con subsidios de Vinte representó el 2.4% y 4.0% de los ingresos totales por escrituración de vivienda durante 2017 y 2018 respectivamente. Durante el 2019 y 2020, dada la disminución en el presupuesto federal de subsidios para la adquisición de viviendas, los ingresos de Vinte por la escrituración de viviendas con subsidios representó solo 0.1% en ambos años. Vinte no escrituró viviendas con subsidios desde el 2021 hasta el 2025.

Participación correspondiente a la Venta de Vivienda con Subsidio en el Total de Ingresos por escrituración de vivienda de Vinte



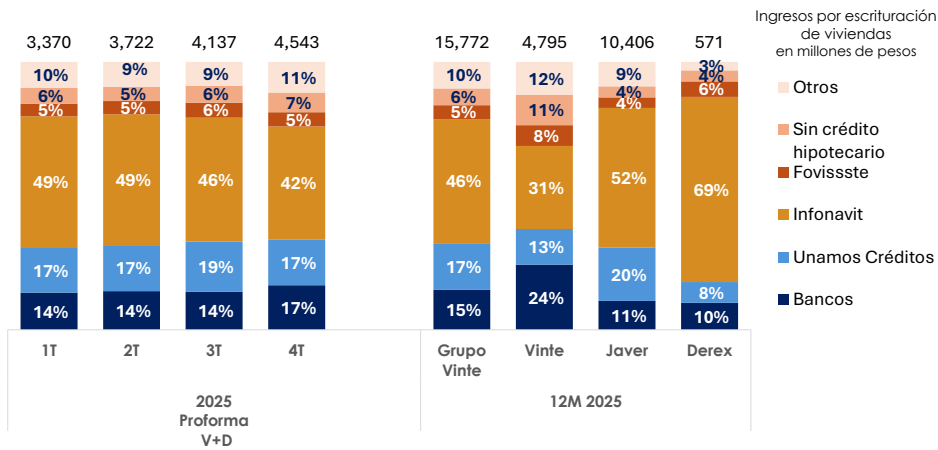
Fuentes de financiamiento diversificadas para sus Clientes

Vinte cuenta con una amplia base de Clientes con diferentes niveles de ingresos y distintas fuentes de financiamiento. Esto ha permitido a la Compañía adaptarse a la oferta de hipotecas a través de los años y adquirir experiencia con diferentes instituciones financieras hipotecarias y diversos segmentos económicos de clientes, como se observa en la siguiente gráfica. La Compañía

cree que esto disminuye el impacto de un posible cambio de política gubernamental.

Diversificación y Evolución de Fuentes de Hipoteca
(% sobre el total de ingresos por escrituración de viviendas de Vinte)

Distribución de Ingresos de Grupo Vinte por Tipo de Financiamiento



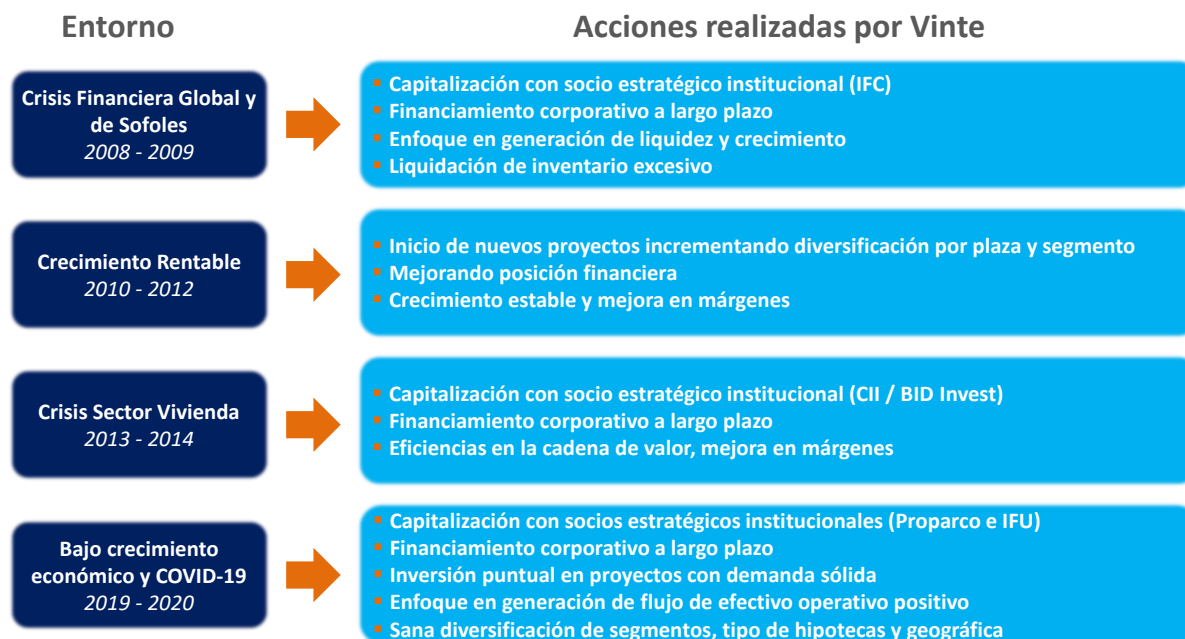
Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

*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)

Modelo sustentable capaz de resistir diferentes entornos

La Compañía posee amplia experiencia ejecutando este modelo de negocios bajo diferentes entornos de mercado a los que se ha adaptado con resultados exitosos. Esto se ve reflejado en un crecimiento compuesto de ingresos y utilidad neta durante los últimos diecisiete años de 20.8% y 21.2% respectivamente. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los ingresos totales de Vinte fueron de \$15,706 millones de pesos y su utilidad neta fue de \$1,380 millones de pesos, lo que representa una TACC de 20.6% y 21.0%, respectivamente, desde el 2008. En adición al crecimiento en métricas financieras clave, Grupo Vinte ha demostrado una habilidad de generar flujos operativos positivos. Esto se debe, entre otras cosas, a una disciplinada estrategia de crecimiento, alta rotación de capital de trabajo, bajos niveles de apalancamiento y a la flexibilidad para ajustar su oferta ante cambios en la demanda y la disponibilidad de hipotecas, como ocurrió en la crisis financiera global del 2008 - 2009. Esta habilidad de respuesta dinámica al entorno macroeconómico se muestra en la siguiente tabla:

Estrategias de Respuesta ante Entorno Cambiante



Enfoque Vinte ante perspectiva 2026: Fundamentales del sector vivienda en México en uno de sus niveles más sólidos de su historia

1. Producción de vivienda en México continúa en mínimos históricos, los precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación desde el 2015 y la nueva política pública busca abatir el rezago y la continua demanda de vivienda.
2. Pirámide poblacional joven y generación de 1.7 millones de nuevos empleos formales en los últimos 2 años (aún y con un PIB de bajo crecimiento).
3. Incremento en salario mínimo se ha triplicado en los últimos 7 años en términos reales.
4. La confianza del consumidor y para la compra de vivienda, se mantienen en niveles estables altos.
5. Fuerte apetito del Infonavit y de la banca para continuar originando hipotecas.
6. Mayor crecimiento en zonas centro y norte, así como turística que en el resto del país.
7. Reducción de 475bps en la tasa de interés de los Cetes en los últimos 24 meses, y la inflación por debajo del 4%.

Visión de crear comunidades integradas, no solo vender casas

Igualmente, una de las claves del negocio es el compromiso de desarrollar un concepto de comunidades integrales que permitan a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Vinte estima que alrededor de 50% de sus ventas se generan a partir de la recomendación de un Cliente y medios digitales, reduciendo, además, los costos de promoción. Esto se logra a través de ofrecer diferenciadores clave como diseños integrales, equipamiento y amenidades superiores a la de sus competidores y un servicio postventa enfocado en la promoción y desarrollo de la vida en comunidad. Estos diferenciadores se definen a mayor detalle a continuación.

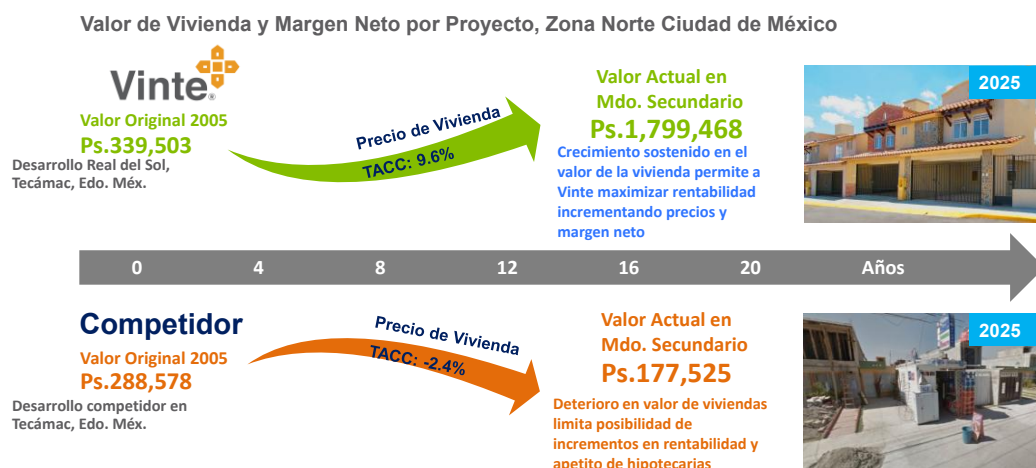
Diseño: Vinte cuenta con especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana, los cuales tienen como objetivo diseñar atractivos desarrollos que por sus características favorezca el acceso a todos los habitantes a una mayor calidad de vida. Estos desarrollos incluyen instalaciones educativas, deportivas y comerciales estratégicamente ubicadas. Todas las unidades poseen elementos arquitectónicos de calidad e incluso, la posibilidad en algunos casos de expandir o modificar sus viviendas bajo ciertos lineamientos.

Equipamiento y Amenidades: La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, escuelas, parques con amenidades, jardines, cruces peatonales, centros deportivos, casetas de vigilancia, telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua), paneles solares y otros.

Promoción de 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 imagen de viviendas, integración social y desarrollo comunitario. Adicionalmente, Vinte ha asumido el compromiso de entregar la vivienda, dar una inducción al Cliente y controlar la calidad de la urbanización. Este es un factor clave para lograr la plusvalía y mantener la estrategia de precios.

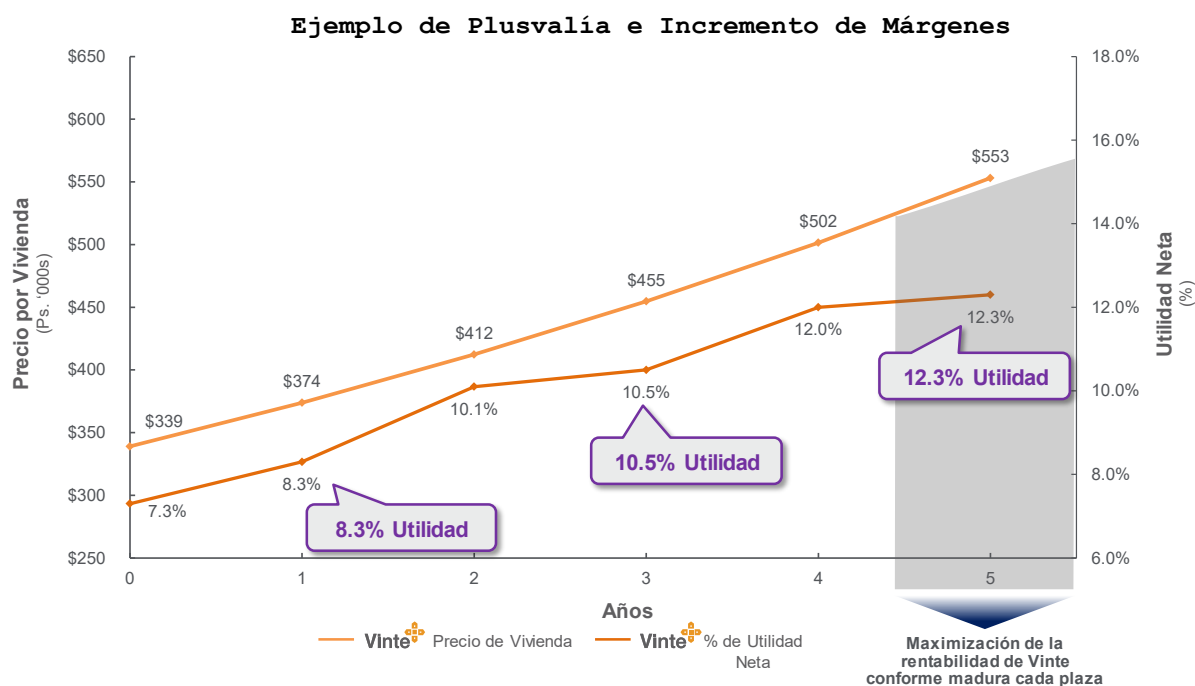
Este modelo ha llevado a Vinte a ganar ocho premios nacionales de vivienda como el premio Desarrollo Habitacional Sustentable y el premio Vivienda de Interés Social, dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, y cuatro premios internacionales como el *G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award* en Japón. Lo anterior se ve reflejado en la plusvalía de 5.0% a 9.7% anual en los últimos 20 años que Vinte genera para los dueños de las viviendas. Dicha plusvalía es un beneficio para todas las partes involucradas con Vinte en el proceso de desarrollo y venta: el dueño de la casa, el gobierno y sociedad, las instituciones financieras con las que Vinte tiene líneas de crédito, y a Vinte por las recomendaciones antes mencionadas y el reconocimiento de marca.

Ejemplo de Plusvalía Vinte



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

La plusvalía generada en los desarrollos de Vinte permite incrementar el precio de las viviendas a lo largo de la vida de sus proyectos, incrementando los márgenes operativos de Vinte y permitiendo que los nuevos desarrollos sean vendidos a precios más altos.



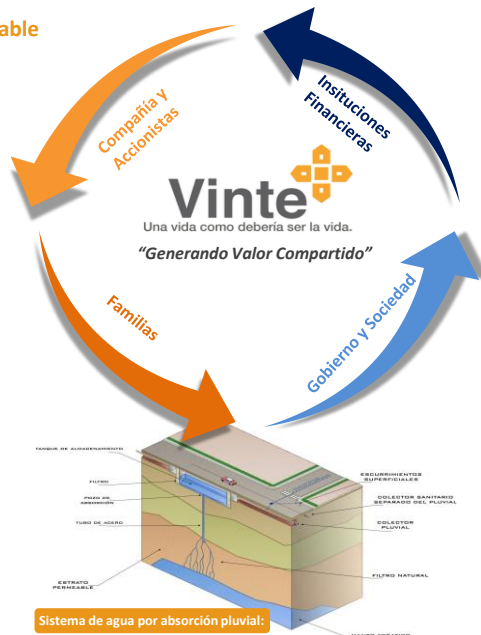
Fuente: Información de la Compañía.

Vinte considera que su modelo de negocios permite la generación de valor compartido entre todas las partes interesadas, incluyendo los clientes, las autoridades gubernamentales, las instituciones financieras y finalmente la Compañía y sus accionistas. Esta orientación promueve una visión de permanencia en el largo plazo.

Generando Valor Compartido a Todas las Partes Involucradas

Modelo de negocio único y sustentable

- ❖ Crecimiento en ingresos del **21%** anual en los últimos 18 años
- ❖ **+50%** de las ventas por recomendación de clientes
- ❖ ROE Promedio **> 19%** en los últimos 17 años
- ❖ **Comportamiento superior del precio de la acción** que lleva pagando dividendos durante los últimos 17 años
- ❖ Más de **77,020** viviendas escrituradas en un rango de MX\$600k-MX\$7.0m en todos los desarrollos
- ❖ **Diseño integral** en todos los desarrollos
- ❖ Diseño sustentable que contribuye a mejorar la **calidad de vida**
- ❖ **Plusvalía anual de 9.6%** en las viviendas



- ❖ Atractiva originación de hipotecas con un sólido valor de colateral basado en la **plusvalía y baja cartera vencida**
 - ❖ **Calificación ESG de Riesgo de Vinte** (Sustainalytics) clasificado entre los de **riesgo más bajo** de la industria
 - ❖ **Líneas de crédito** autorizadas con las principales instituciones financieras del país
-
- ❖ **Primer** desarrollador de viviendas en ofrecer casas con certificación **EDGE (IFC)** en México, con más de **+26,091** unidades certificadas
 - ❖ Desarrollo **de infraestructura con mejores estándares**, instalaciones educativas, comerciales y recreativas
 - ❖ **Vida en armonía** y comunidad
 - ❖ **760** aulas escolares, **7** clínicas de salud, **2** hospitales, **10** plantas de tratamiento de agua y **138 km** de vialidades construidas

Disciplinado y sólido modelo de crecimiento con una alta rotación de capital de trabajo

Vinte participa en toda la cadena de valor, desde la adquisición de reservas territoriales hasta el cierre de la venta y promoción de la vida en comunidad, permitiéndole tener una alta flexibilidad en las variables que componen el ciclo de capital de trabajo con una base disciplinada de crecimiento.

Cadena de Valor del Negocio



La Compañía considera que una de las principales variables operativas es su capacidad de rotar eficientemente su capital de trabajo, el cual se define de la siguiente manera:

Rotación de Capital de Trabajo = ingresos de últimos 12 meses / (cuentas por cobrar + inventarios de largo y corto plazo - cuentas por pagar - anticipos de clientes)

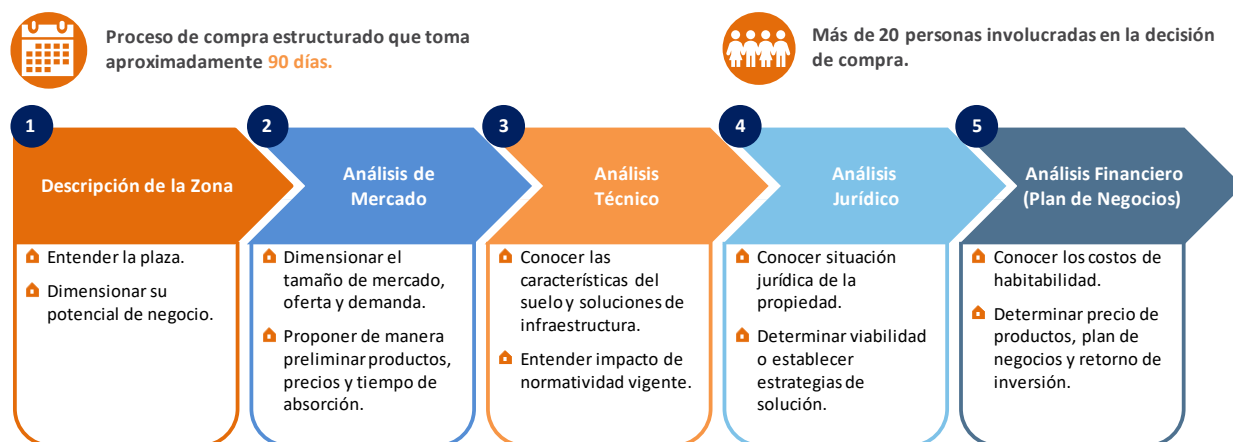
Rotación de Capital de Trabajo



Cuentas por Cobrar: La Compañía trabaja con las diferentes instituciones financieras para agilizar los procesos de pago una vez que se realiza la escrituración de la vivienda. La Compañía trabaja en los procesos intermedios entre el pago del enganche hasta la escrituración y cobranza con el fin de bajar los días de cuentas por cobrar. A la Compañía le toma un plazo promedio de 46 a 90 días desde que recibe el apartado hasta la escrituración de la vivienda. Una vez escriturada la vivienda, el plazo promedio de cobro es de 4 a 7 días para el INFONAVIT, de 35 a 60 días para el FOVISSSTE y de 1 a 5 días para la banca.

Inventarios Inmobiliarios de Largo Plazo: Grupo Vinte sigue un esquema de reserva territorial *just-in-time*. En el periodo de 2021 a 2025, Grupo Vinte administró en promedio 6.8 años de reserva territorial. La Compañía tiene una metodología consistente y disciplinada para la adquisición de tierra. Parte de esta estrategia propia incluye tener un comité de análisis para la adquisición de reserva territorial (CAART) conformado por expertos de diversas áreas. El CAART es una metodología que cuenta con cinco filtros para la decisión de la adquisición de tierra: (1) descripción de la zona, (2) análisis de mercado, (3) análisis técnico, (4) análisis jurídico, y (5) análisis financiero. Esta metodología ha dado como resultado una reserva territorial con valor y calidad.

Proceso seguido para la Adquisición de Reservas Territoriales



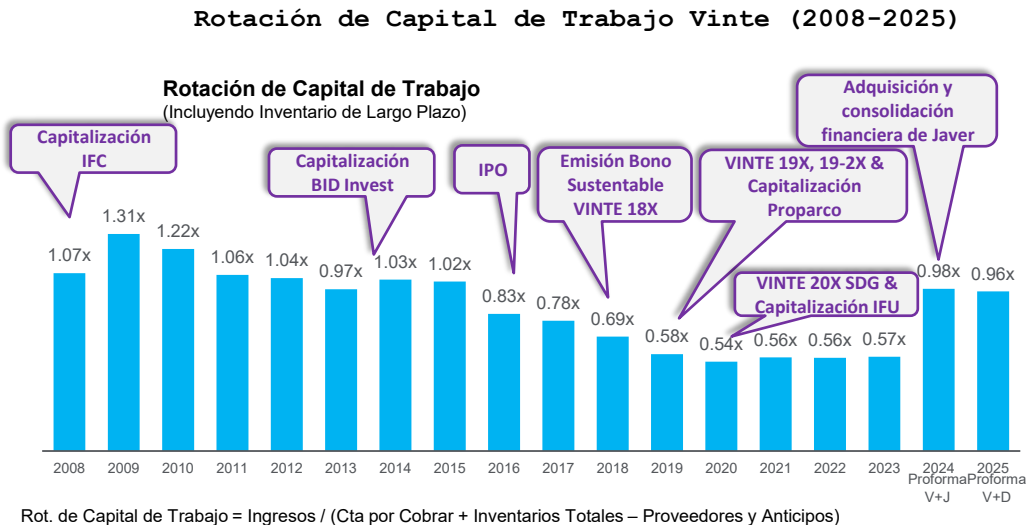
Inventarios Inmobiliarios de Corto Plazo: La Compañía mantiene un inventario mínimo de vivienda terminada, menor al 5% del total de los inventarios inmobiliarios. La Compañía no especula con sus inventarios de vivienda terminada. Su constante comunicación con la fuerza de ventas permite que las preventas marquen el ritmo de la construcción. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía únicamente tenía 0.7% de vivienda terminada como porcentaje de los inventarios inmobiliarios totales.

Cuentas por Pagar: La Compañía celebra contratos de abastecimiento corporativo y mantiene acuerdos con grandes proveedores, permitiendo disminuir precios y aumentar plazos de pago.

Anticipo de Clientes: La fuerza de ventas propia y el programa de preventa/apartado permite a la Compañía recibir efectivo antes de la escrituración. Una preventa es considerada dentro de la planeación comercial de la Compañía cuando un Cliente ha firmado un contrato de compra-venta, se ha integrado su expediente de documentos básicos y posee una precalificación

favorable en el simulador de crédito hipotecario de la institución financiera correspondiente. El seguimiento del comportamiento de las preventas es una parte fundamental de la planeación operativa, muestra de ello es que la Compañía ha mantenido en los últimos cinco años un promedio de preventas equivalente a 2.5 meses de ingresos. El seguimiento de las preventas permite a la Compañía ajustar el ritmo de la obra, buscando reducir los inventarios de construcción y de vivienda terminada.

Como resultado de esta disciplina en su modelo de negocio, la Compañía ha probado mantener una rotación de capital de trabajo estable y alta con respecto al sector. En el periodo de 2008 a 2009, Vinte tuvo una rotación de capital de trabajo promedio de 1.15x comparado con 0.64x del promedio para las empresas públicas del sector que cotizaban en la BMV, ese mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo Proforma de 0.96x, nivel superior a años previos, reflejando la adquisición de Javier y Derex. El nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.). Asimismo, este efecto de disminución de Capital de Trabajo se puede percibir en los periodos de capitalización y emisiones de deuda importantes de Vinte, en los cuales se realizan inversiones importantes en inventarios inmobiliarios. La rotación de capital de trabajo excluyendo inventarios inmobiliarios de largo plazo para los periodos 2025, 2024 y 2023 fue de 2.01x, 2.14x y 1.17x respectivamente.

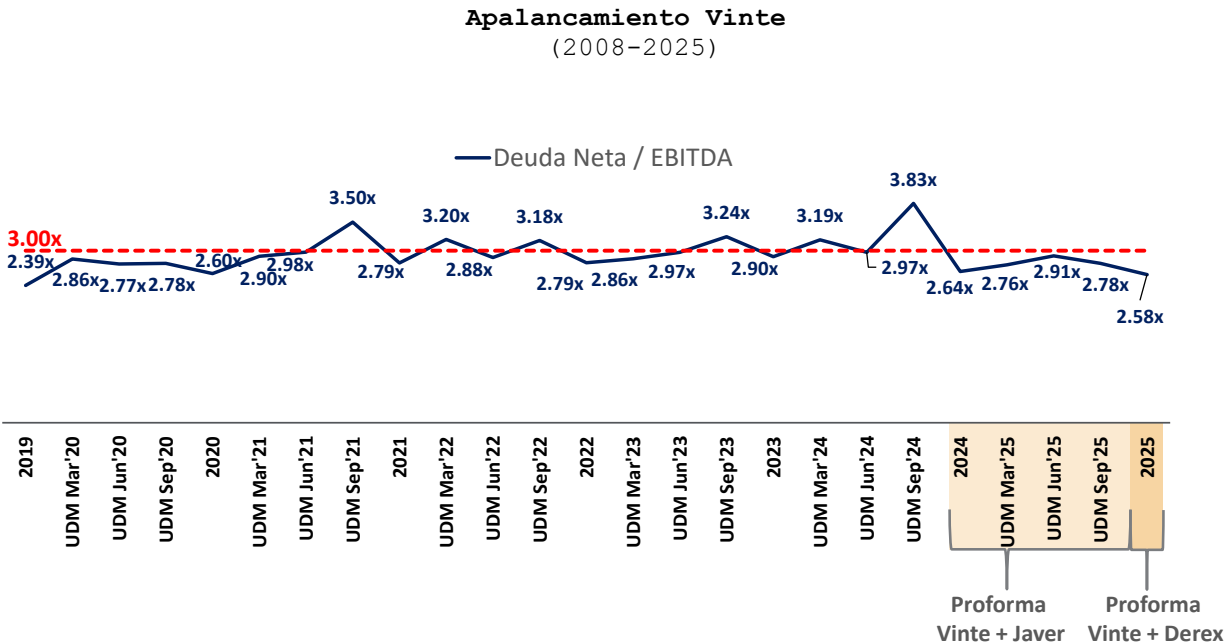


Este modelo de negocio ha permitido a Vinte tener un acelerado y sostenible crecimiento durante el periodo de 2008 a 2025. En este periodo, la Compañía reportó una TACC de 20.6% en sus ingresos totales, 20.5% en su EBITDA y 21.3% en su utilidad neta, demostrando crecimiento y aumento en rentabilidad. En este mismo periodo, la Compañía mantuvo niveles estables de ROE con un promedio de 18.8% y una desviación estándar de +/- 5.8 %.

Eficiente y conservadora estructura de capital y apalancamiento

Históricamente, la Compañía ha mantenido una estructura de capital y niveles de apalancamiento conservadores sin tener que sacrificar crecimiento y rentabilidad para sus accionistas.

Al 31 de diciembre del 2025, la Compañía contaba con una deuda de \$9,335 millones de pesos, Deuda Neta entre capital de 0.91x y una razón Deuda Neta a EBITDA de 2.58x. El nivel de apalancamiento de la Compañía se ha mantenido en niveles adecuados desde 2008, año en el que la razón Deuda Neta a EBITDA se encontraba en niveles de 2.65x, comprobando la estrategia prudente de apalancamiento de la Compañía y la capacidad de generar flujo de efectivo suficiente para poder fondear su alto crecimiento. Cabe destacar que el sector ha decidido optar por una trayectoria de menor apalancamiento a través de un fondeo más orgánico, con el objetivo de contar con una mayor flexibilidad financiera en momentos de menor liquidez en los mercados. Asimismo, el apalancamiento al cierre de diciembre de 2024 considera la deuda de adquisición de Javier, la deuda de Javier y la totalidad de la Deuda, Ingresos y EBITDA de Jardines de Mayakoba a partir del 17 de octubre de 2019. El apalancamiento de Vinte y del sector se muestra en los siguientes gráficos:

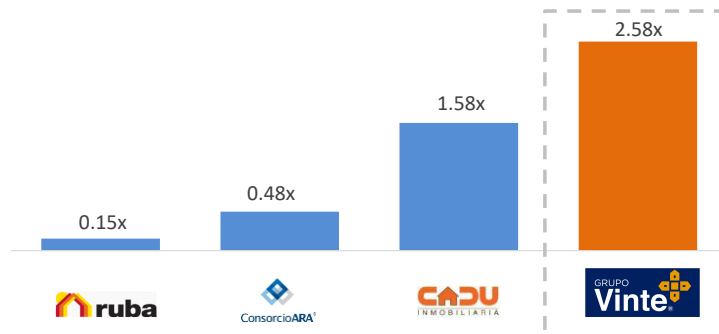


*Históricamente, Vinte nunca ha considerado arrendamientos como deuda financiera (monto muy bajo históricamente para Vinte), por lo que la cifra de 2024 y 2025 tampoco incluye arrendamientos. De incluir los arrendamientos, el indicador se ubicaría en 2.72x y 2.66x respectivamente, debido a que Javier cuenta con 174mdp y 207mdp de arrendamientos respectivamente en 2024 y 2025.

Sector: Deuda Neta a EBITDA a diciembre 2025

Deuda Neta

Cifras a UDM a diciembre de 2025

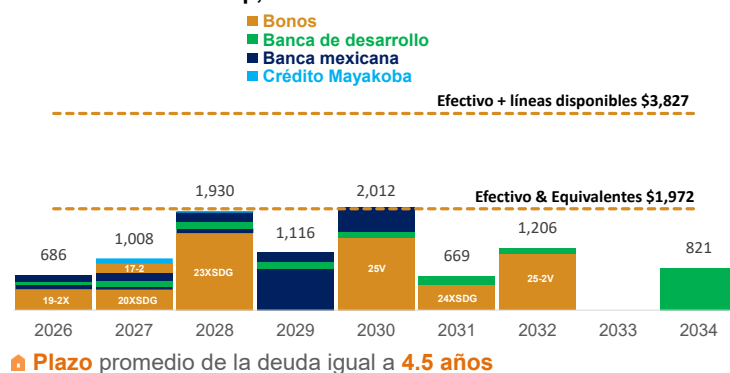


La Compañía está enfocada en tener una estructura diversificada de deuda de largo plazo. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio de la deuda de Vinte era de 4.5 años, 32% de la Deuda Bruta estaba contratada en tasa fija (al 11.15% promedio) y el resto denominada a tasa variable con un *spread* de TIIE + 2.43% promedio ponderado y el 100% de la Deuda Bruta estaba denominada en pesos.

Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda (Ps. mm, diciembre 2025)

Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

En mdp, al 31 de diciembre de 2025



🏠 Plazo promedio de la deuda igual a 4.5 años

Líneas disponibles	
Actinver	300
BBVA	300
IFC	390
Banregio	100
BID Invest (Xante)	415
Bancoppel	200
BX+ Javier	50
Banco del Bajío	100
Total	1,855

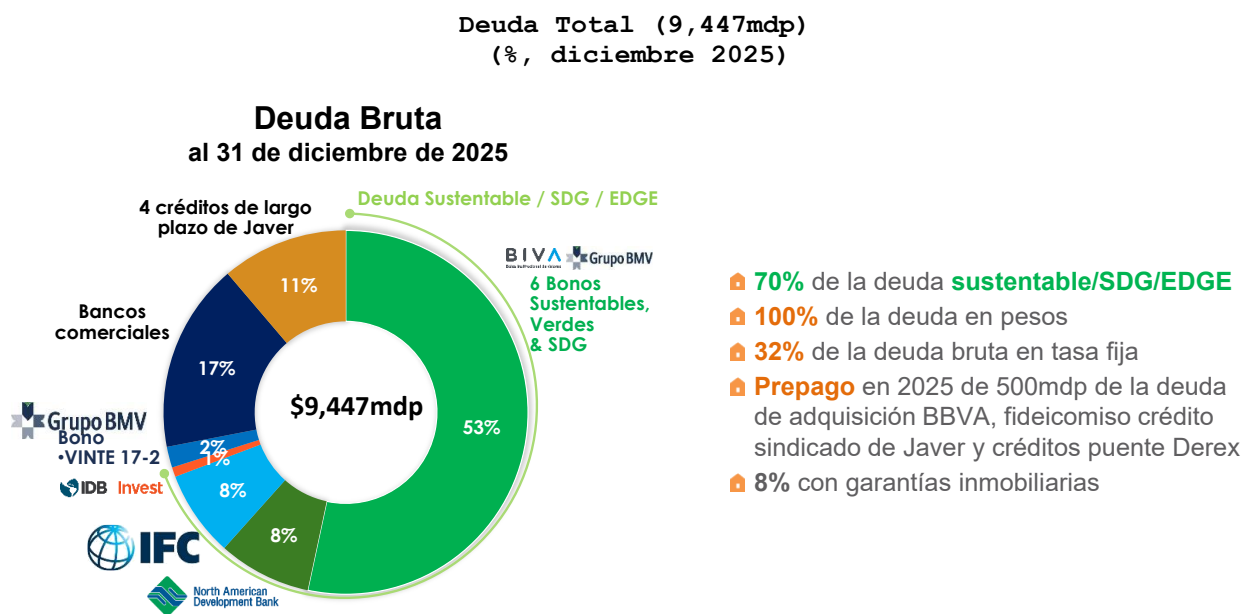
Notas: 1) Información pública de cada compañía. El saldo de deuda en balance general de Vinte, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es de Ps.\$9,334.7 mm.

Desde el inicio de sus operaciones, y dada la flexibilidad de su modelo de negocio, la Compañía ha obtenido financiamiento de diferentes fuentes. En el periodo de 2002 a 2007 la principal fuente de financiamiento fue de sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles); este financiamiento era de corto plazo. El siguiente paso de institucionalización de financiamiento de la

Compañía se dio al contratar dos líneas de crédito corporativas y con la entrada de un inversionista institucional como accionista de la Compañía. En 2008, el IFC hizo una inversión por el 10% del capital social de la Compañía y el mismo IFC y Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) otorgaron líneas de crédito por siete y cinco años, respectivamente.

Siguiendo con el rápido proceso de institucionalización, durante el periodo de 2013 al 2014, la CII realizó una inversión por el 5% del capital social de la Compañía; cabe mencionar que a pesar de que el monto invertido por la CII fue el mismo que el invertido por el IFC, el porcentaje de acciones representativas del capital social de la Compañía adquirido con motivo de dicha inversión fue de la mitad del adquirido por el IFC. En este mismo periodo, la Compañía contrató una línea de crédito por parte de SHF y NAFIN, a un plazo de ocho años, y por último, realizó la cuarta emisión de Certificados Bursátiles a cinco años. Estos ejemplos de algunas transacciones detallan el proceso de institucionalización de la Compañía que llevó a la realización de su IPO en septiembre de 2016, así como su gran acceso a fuentes diversificadas de financiamiento. Vinte llevó a cabo dos suscripciones de acciones en junio de 2019 y diciembre de 2020 en la cual participaron accionistas actuales (por su derecho de preferencia), Proparco e IFDK.

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). Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:



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.

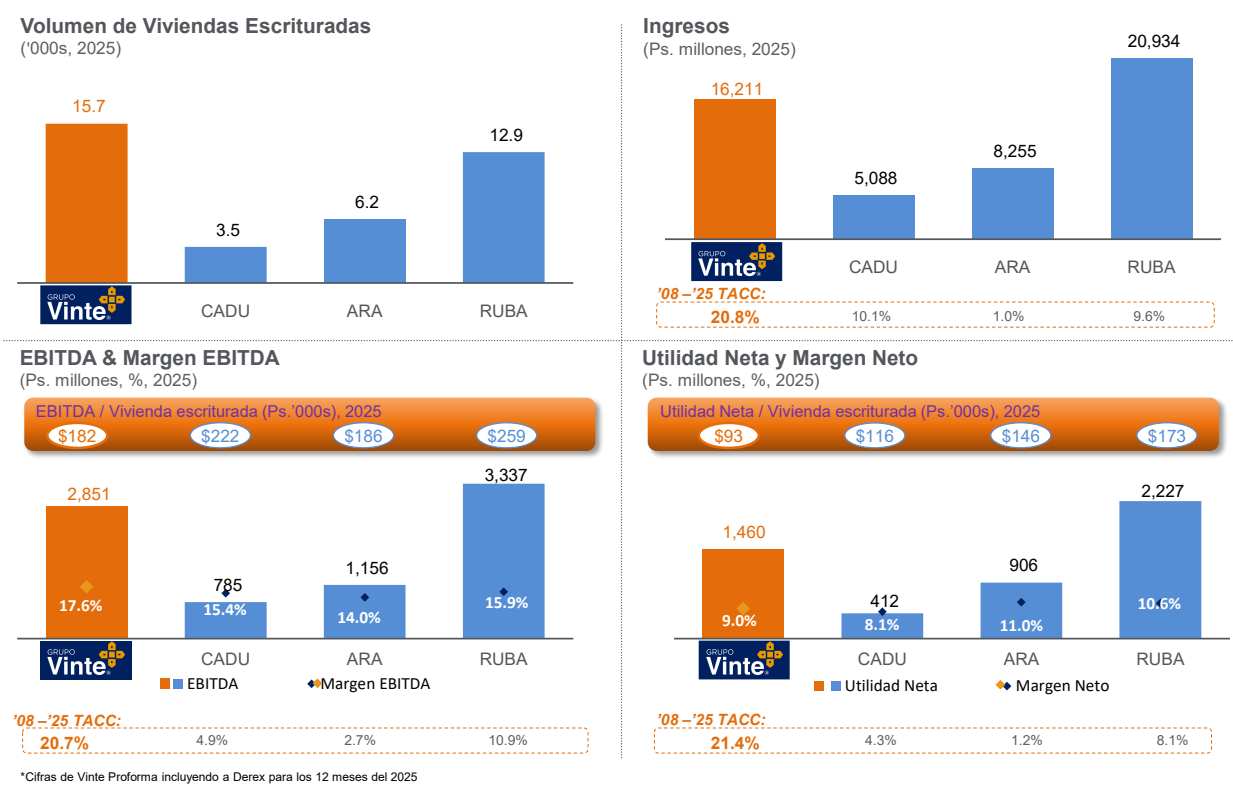
Conducción del negocio con enfoque a la rentabilidad

Enfoque en rentabilidad

El enfoque de Vinte se dirige en viviendas para un segmento más alto que sus competidores, aunado a la flexibilidad de su modelo operativo y mejora continua en eficiencia de costos, le permiten tener una rentabilidad superior a la de los demás jugadores del sector. Los márgenes EBITDA y neto de la Compañía Proforma al 31 de diciembre de 2025 son de 17.6% y 8.7%, respectivamente, mientras que el promedio del resto del sector es de 15.1% y 9.9%, respectivamente durante los últimos 12 meses a diciembre 2025.

Alto ROE a pesar del bajo nivel de apalancamiento

Como resultado de un plan de crecimiento sólido y disciplinado, productos de alto margen, manejo eficiente del capital de trabajo y a pesar de un bajo apalancamiento en comparación con sus competidores, el ROE promedio de Vinte de los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2025 fue de 19.9%, siendo entre los mayores de empresas del sector.



*Cifras de Vinte Proforma incluyendo a Derex para los 12 meses del 2025

Fuente: Datos públicos de cada compañía.

Adicionalmente, durante el periodo de 2008 a 2025 Vinte ha generado un ROE promedio de 18.8%.

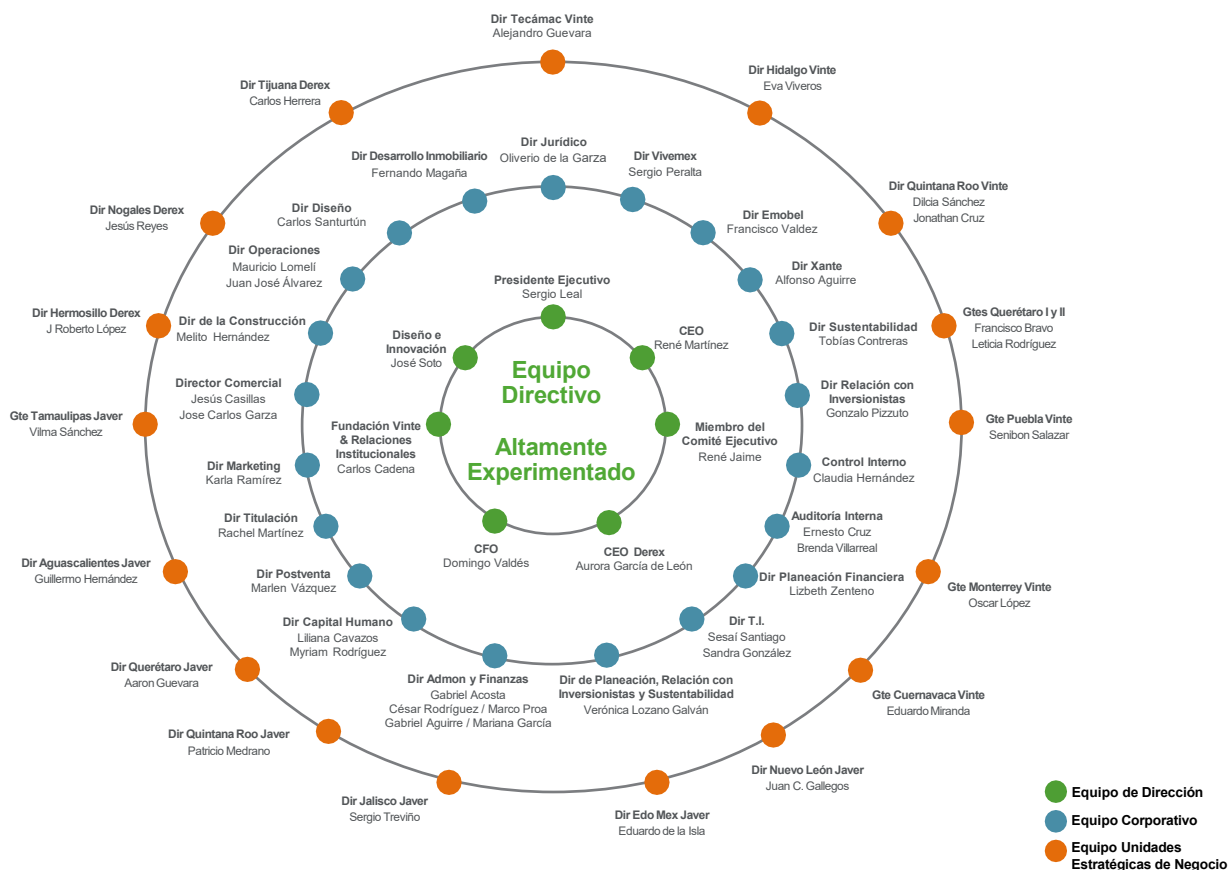
Equipo directivo experimentado, apoyo continuo de accionistas y sólido gobierno corporativo

Equipo directivo con amplia experiencia en el sector

Vinte cuenta con un equipo directivo experimentado y complementario, destacando el conocimiento de la administración de la industria de la vivienda, al contar en promedio con más de 34 años de experiencia en el sector. Dicho equipo directivo ha sido clave en el desarrollo e implementación de las

estrategias de negocio, dando como resultado el sólido desempeño operativo y financiero de Vinte. Como ejemplo de reconocimiento de la ejecución de esta estrategia, durante el 2014 y 2017, el Director de Finanzas de Vinte, Domingo Alberto Valdés Díaz, fue reconocido por el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas ("IMEF") como uno de los CFO's más innovadores de México, así como su inclusión en la lista del 2022 de los 20 mejores CFO's por Mundo Ejecutivo, revista especializada en negocios. Vinte actualmente se complementa del equipo directivo de Javier con una amplia experiencia en el sector vivienda.

Estructura Organizacional: Fortaleza de Anillos



El equipo directivo de Grupo Vinte (Vinte, Javier y Derex) también ha demostrado su capacidad para responder de manera oportuna y eficiente ante los retos que se han presentado derivados de las recientes crisis; la crisis económica mundial en 2008, la crisis del sector de vivienda en México en 2013 y la crisis sanitaria derivada del COVID-19 en 2020. La administración ha sabido adaptar el rumbo ante diferentes entornos, logrando utilidades en cada uno de los últimos catorce años.

La Compañía cuenta con un equipo de dirección que se preocupa por cultivar aquellos ejecutivos que conformarán la futura generación de ejecutivos de la Compañía, es por ello que mantienen un esfuerzo constante por desarrollar talento internamente, lo cual ha permitido formar un sólido equipo de colaboradores altamente capaces.

Apoyo continuo de accionistas

El crecimiento sostenido de la Compañía se debe, en gran parte, a la relación que Vinte tiene con sus Accionistas Fundadores. Estos han estado comprometidos con mantener una administración prudente y han realizado capitalizaciones a través de socios estratégicos institucionales con el fin de conservar estrictos niveles de institucionalización que soporten el crecimiento y la sostenibilidad de la Compañía. En 2008, los accionistas aprobaron un aumento de capital, pagado mediante aportaciones del socio estratégico, el IFC, por la cantidad total de \$106 millones de pesos, posteriormente, en 2013 de \$106 millones de pesos mediante aportaciones de CII (BID Invest) y en 2019 y 2020, se realizaron aumentos de capital por 350 y 400 millones de pesos principalmente mediante aportaciones de Proparco e IFDK. Durante el cuarto trimestre de 2024, Vinte realizó una suscripción en efectivo por 58,957,254 acciones a \$31.00 por acción por parte de cinco inversionistas institucionales aprobados por el Consejo de Administración, cuyo uso de recurso fue financiar parcialmente la adquisición de Javer, por la cual se logró suscribir e intercambiar 2,698,928 acciones adicionales al mismo precio.

La compañía efectuó en septiembre 2016 una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores, colocando en el mercado un total 45,940,588 acciones incluyendo la sobre asignación. Tras la oferta, Vinte obtuvo \$610.9 millones de pesos como suscripción primaria de acciones. Estos recursos y acorde con el destino de los recursos netos obtenidos por la Compañía fueron utilizados para necesidades operativas para promover el crecimiento del negocio, así como usos de carácter general.

El 21 de noviembre del 2024, Vinte realizó la décima segunda emisión de certificados bursátiles por \$500 millones de pesos, VINTE 24X SDG con vencimiento a 7 años y una tasa fija de 12.31%, sin garantía específica alguna. 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 Desarrollo Sostenible) y un inversionista institucional local recurrente en colocaciones de Vinte.

El 16 de diciembre del 2024, Vinte concluyó exitosamente la adquisición del 99.92% del capital social de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ("Javer"), la Oferta de Adquisición se liquidó a un precio de \$14.94 pesos por cada acción representativa del capital social de Javer (cada una, una "Acción Javer"), el cual fue pagadero, total o parcialmente, en: (a) efectivo, y/o (b) en acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vinte (las "Acciones de Intercambio"), a un factor de intercambio de 0.48193548 Acciones de Intercambio por cada Acción JAVER. La adquisición fue aprobada el 11 de julio de 2024, en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Vinte, en la que estuvieron presentes o representados los Accionistas titulares del 94.06% de las acciones representativas del capital social de Vinte y en la que se aprobó sin voto en contra alguno: (i) que Vinte lleve a cabo la adquisición, a través de una oferta pública de adquisición forzosa (la "OPA"), de hasta el 100% de las acciones de Javer; (ii) que Vinte lleve a cabo un aumento en la

parte variable de su capital social, mediante la emisión de nuevas acciones para ser ofrecidas a un valor de suscripción no menor a \$31.00 pesos, así como la contratación de financiamientos y asunción de deuda, con el objeto, entre otros, de cubrir el pago del precio de adquisición de las acciones de Javier a través de la OPA.

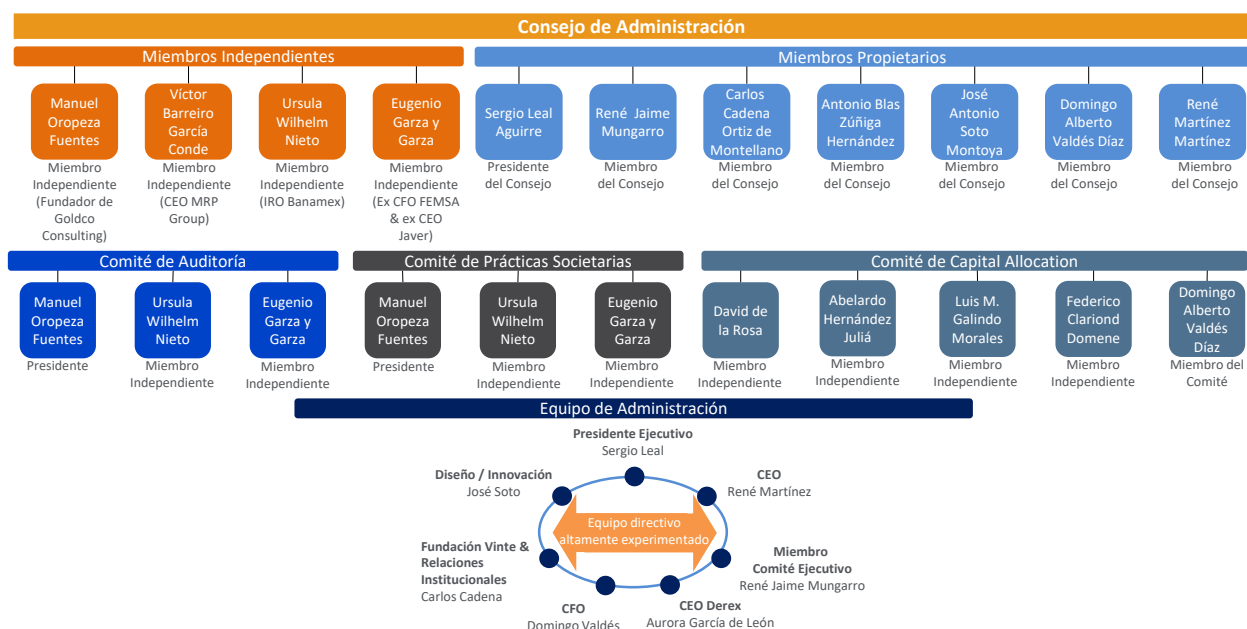
Tras haber logrado adquirir el 99.92% de las acciones de Servicios Corporativos Javier ("JAVER"), Vinte financia con capital fresco y deuda de largo plazo la adquisición. Durante los últimos meses del 2024, Vinte logró suscribir un total de 58,957,254 acciones a \$31.00 pesos por acción, pagar una porción de la adquisición con el intercambio de 2,698,928 acciones a \$31.00 pesos por acción y concretar financiamientos por más de 3,050 millones de pesos a largo plazo a un plazo promedio de más de 6 años. Vinte no solo paga la adquisición con estos recursos frescos, sino que se encuentra en una posición sólida para aumentar el desarrollo de vivienda en México en los siguientes años. Tras adquisiciones adicionales en el Mercado, Vinte actualmente tiene el 99.97% de las acciones en circulación de Javier.

Sólido gobierno corporativo

Históricamente, la Compañía ha emitido valores de deuda mediante ofertas públicas a través de la BMV y BIVA y, consecuentemente, ha estado sujeta a la supervisión de la CNBV. Como resultado del IPO, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil y está sujeta a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles.

La relación con IFC, CII (BID Invest), Proparco e IFDK, a través de su tenencia accionaria (para el caso de IFC, previo a la consumación de la OPI), da cuenta de los altos estándares de gobierno corporativo adoptados por la Compañía, debido a requerimientos de mejores prácticas y enfoque en sostenibilidad con los que este tipo de socios estratégicos participan.

La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes del sector y fortalece la confianza de sus Clientes e inversionistas debido a que el 36% del Consejo de Administración está integrado por miembros independientes.



Secretario no miembro del Consejo: Luis Octavio Núñez Orellano, Socio Director Adjunto de Kuri Breña, Sánchez, Ugarte y Aznar, S.C.
Secretario suplente no miembro del Consejo: Oliverio de la Garza Ugarte, Director Jurídico de Grupo Vinte.

En conjunto, el Consejo de Administración y el equipo directivo, con su experiencia y conocimiento de la industria, representan un factor que diferencia a Vinte de los otros participantes en el mercado.

2.3. Mercado.

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en el reciente Programa de Vivienda y Regularización, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda.

2.4. Productos.

Vinte y Javier participan en tres diferentes segmentos de vivienda, dentro de los cuales cuenta con una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma localidad, con diferencias de precio de alrededor de \$150,000.00 pesos entre cada producto. Vinte considera que su modelo de vivienda brinda fundamentalmente tres ventajas competitivas que lo diferencian de la oferta vigente en el sector: (1) promoción de la vida en comunidad y servicios agregados de post-venta, (2) incorporación de tecnología para la vivienda, y (3) diseños urbanos y edificaciones integrales. Cada vivienda de Vinte, dentro de un conjunto habitacional integralmente diseñado,

es una unidad central de dominio familiar, cultural y económico altamente confortable, de producción en serie y conectado al mundo.

2.5. Estrategias de Negocio.

El principal objetivo estratégico de la Compañía es maximizar su rentabilidad, garantizando su permanencia en el largo plazo. Para alcanzar dicho objetivo, Vinte se enfoca en los siguientes lineamientos estratégicos de largo plazo:

1. Crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas

Vinte procura continuar manteniendo un crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas, lo que genera un portafolio estratégico de plazas y productos, maximiza la utilización de los recursos, minimiza riesgos y mantiene la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno.

2. Disciplina financiera

Vinte cuenta con una disciplina financiera que le ayuda a mantener el control de las variables del negocio, para lo cual se apoya con las mejores herramientas disponibles, y una posición financiera conservadora que utiliza de forma selectiva líneas de capital de trabajo y financiamiento corporativo para fondear la construcción, lo que optimiza la aplicación de los recursos. Muestra de ello es la tendencia de bajo apalancamiento, equivalente a 2.10x Deuda Neta a EBITDA en promedio durante los últimos 15 años, comparado con el 2.58x registrado a diciembre de 2025. Vinte planea mantener la misma disciplina financiera que ha mantenido históricamente.

3. Modelo de negocio flexible

La Compañía considera que posee una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, que planea mantener hacia el futuro, ya que sus productos cuentan con un precio promedio igual a \$1,057.0 mil pesos dentro de un rango de oferta de los \$600 mil a los \$7.0 mm de pesos, comparado con el promedio del resto del sector de \$1,368.7 mil pesos a diciembre de 2025, lo que permite a la Compañía ajustar su oferta de productos a la disponibilidad de financiamiento hipotecario.

4. Plusvalía y Reconocimiento de Marca

Todos los productos de Vinte están respaldados por innovación, y son productos de valor que representan un factor de crecimiento del patrimonio de sus Clientes. Asimismo, los productos de Vinte tienen un alto reconocimiento de marca, la cual es desarrollada y fortalecida constantemente. Muestra de ello es que las viviendas vendidas por la Compañía han tenido una plusvalía de entre el 5.0% y 9.7% en los últimos 21 años, además que alrededor del 50% de las ventas se realizan a través de la recomendación del Cliente y medios digitales.

5. Rotación de capital de trabajo

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los 8 años previo a la adquisición de Javer, dicho nivel había disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2025, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo Proforma de 0.98x y 0.96x respectivamente, nivel superior a años previos, reflejando la adquisición de Javer y Derex.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

6. Nula construcción especulativa

Las ventas de la Compañía regulan el ritmo de construcción de vivienda, con lo cual se minimiza el inventario de vivienda terminada. Vinte da seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar sus esfuerzos en la edificación. En este sentido, el número de viviendas terminadas disponibles para la venta durante los últimos siete años ha sido menor al 1.2% del total de inventarios inmobiliarios y al cierre del cuarto trimestre 2025 era igual a 0.7%. Bajos niveles de inventarios de vivienda terminada son posibles dado que las preventas marcan en todo momento el ritmo de la obra. En particular, Vinte ha poseído 2.5 meses promedio de ingresos con contratos de compra-venta durante los últimos cinco años.

7. Expansión geográfica diversificada

La expansión geográfica de Vinte se encuentra diversificada, concentrada en zonas de México con alto dinamismo poblacional y económico, tales como el Centro de México, Norte del país (Nuevo León, Baja California, Tamaulipas y Sonora), Occidente del país y Quintana Roo, lo cual permite el desarrollo en paralelo de los negocios de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial de la Compañía.

8. Estrategias de retorno claras

Vinte cuenta con estrategias de retornos claras. Muestra de ello ha sido un retorno en el capital de la Compañía superior al 20% en los últimos ocho años previo a los aumentos de capital realizados en 2016, 2019 y 2020.

9. Alianza estratégica

En 2014, Vinte concretó una alianza estratégica mediante la firma de un convenio de coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años, en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Q.Roo. Para tal efecto, Vinte y OHL Desarrollos constituyeron el fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 (Fideicomiso Desarrollo OV) que sirve como vehículo para la ejecución de dicho proyecto inmobiliario; a cada una de las partes le corresponde el 50% de los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso. La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas como la descrita anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas y la adquisición de otras compañías, negocios de vivienda o inmobiliarios, y proyectos como los descritos anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

10. Adquisiciones estratégicas

10.1. El 10 de noviembre de 2025 se concretó la adquisición exitosa del 100% de las acciones representativas del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. ("Derex"), sólida empresa en construcción de vivienda de interés social y medio con más de 20 años en el mercado. Derex tiene operaciones en el Noroeste de México, primordialmente en Sonora y Baja California, habiendo desarrollado más de 23,000 viviendas. Derex ha sido distinguida con reconocimientos relevantes incluyendo el Premio Nacional de Vivienda 2018, un caso de estudio en la escuela de arquitectura de la Universidad de Harvard, entre otros. Derex cuenta con excelente reputación comercial y un equipo altamente profesional. Tiene un apalancamiento actual de 2.25x EBITDA a Deuda Neta y construye más de 600 viviendas al año en Hermosillo, Tijuana y Nogales, en donde cuenta con reservas territoriales que le permitirán continuar con su crecimiento en el desarrollo de viviendas a precios promedio similares a los que

actualmente tiene Vinte. La administración de Derex, encabezada por su directora general, continuará a cargo de las operaciones de Derex.

10.2. Vinte informó al público inversionista que, el 16 de diciembre de 2024, el aviso de resultados respecto de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "OPA") por parte de VINTE de hasta el 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ("JAVER"), iniciada el 13 de noviembre de 2024. Como consecuencia de la OPA, VINTE adquirió un total de 287,016,560 acciones representativas del capital social de JAVER (las "Acciones JAVER"), las cuales equivalen al 99.92% del capital social suscrito y pagado de JAVER a esta fecha. Asimismo, Vinte dio a conocer el 17 de diciembre de 2024, que en adición a las 10,345,103 Nuevas Acciones que fueron suscritas y pagadas por accionistas actuales de VINTE en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, VINTE concluyó exitosamente el proceso de suscripción de 48,612,151 Nuevas Acciones por parte de cinco inversionistas institucionales, dos de ellos europeos y el resto inversionistas mexicanos (cuyo interés en suscribir Nuevas Acciones fue informado mediante evento relevante publicado el pasado 21 de octubre). De conformidad con lo aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de VINTE celebrada el 11 de julio de 2024 que autorizó su emisión y las resoluciones del Consejo de Administración de VINTE, dichas Nuevas Acciones fueron suscritas por los inversionistas aprobados para ello a un precio por acción de \$31.00 pesos. Durante los últimos meses, Vinte logró suscribir un total de 58,957,254 acciones a \$31.00 pesos por acción, pagar una porción de la adquisición con el intercambio de 2,698,928 acciones a \$31.00 pesos por acción y concretar financiamientos por más de 3,050 millones de pesos a largo plazo a un plazo promedio de más de 6 años. Vinte no solo paga la adquisición con estos recursos frescos, sino que se encuentra en una posición sólida para aumentar el desarrollo de vivienda en México en los siguientes años.

- Vinte informó al público inversionista que, el 18 de diciembre de 2024, llevó a cabo la liquidación, a través del sistema de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "OPA") lanzada por VINTE por hasta el 100% de las acciones de Javer, y que concluyó el 16 de diciembre de 2024, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en el prospecto y folleto informativo de la OPA. Dicha liquidación se realizó a un precio de \$14.94 pesos por cada acción representativa del capital social de JAVER (cada una, una "Acción JAVER").

10.3. En agosto de 2021, la Entidad y Lagatus, S.A. de C.V. (en lo sucesivo "Lagatus"), celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y actividades empresariales número CIB/3698, que tiene como objetivo adquirir y desarrollar los activos inmobiliarios para que se destinen a vivienda, locales comerciales y equipamiento urbano; principalmente en el Estado de México. El porcentaje de Derechos Fideicomisarios al momento de la firma del contrato es de 50% para Vinte

y 50% para Lagatus; por lo tanto, ambos fideicomitentes llevarán a cabo en forma conjunta el desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2023, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000,000 en efectivo.

10.4. En julio de 2016, la Compañía concretó la adquisición directa del 100% de las acciones representativas del capital social de Adocsa, sociedad propietaria de un proyecto de tipo residencial ubicado en Querétaro, en el cual se prevé construir aproximadamente 120 viviendas, y titular de los derechos de un contrato de promesa de compraventa para adquirir lotes adicionales, que en conjunto con los lotes ya adquiridos suman una superficie total de 80 hectáreas, sobre las cuales se podrían construir un total de aproximadamente 1,744 viviendas. El precio promedio por vivienda de dicho proyecto será de \$2.3 millones, con ingresos estimados para la Compañía por \$1,380 millones y márgenes similares a los obtenidos en los proyectos en curso de la Compañía. Esta adquisición forma parte del plan de consolidación de operaciones en el estado de Querétaro, la cual representa una de las plazas con mayor dinamismo poblacional y económico del país. Asimismo, el 12 de septiembre de 2016 la Asamblea de accionistas de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. y Adocsa aprobaron la fusión entre ambas sociedades, Promotora como sociedad fusionante y Adocsa dejando de existir como sociedad fusionada.

10.5. Vinte adquirió un 25% adicional del fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 ("Jardines de Ciudad Mayakoba") de OHLDM, S.A. de C.V. ("Grupo OHL") el 17 de octubre de 2019, aumentando así su participación al 75% de los derechos del referido fideicomiso. Desde 2014, Vinte contaba con un convenio de coinversión al 50% de participación con Grupo OHL para el desarrollo de aproximadamente 3,600 casas y departamentos en Jardines de Ciudad Mayakoba, dentro del desarrollo Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Quintana Roo. Simultáneamente a dicha adquisición, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante de los derechos fiduciarios de Jardines de Ciudad Mayakoba como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento. Como resultado de dicha operación Vinte es titular del 75% de Jardines de Ciudad Mayakoba (consolidando contablemente las cifras financieras del vehículo) y BK Partners del 25% restante.

Estrategias de Mitigación de Riesgos

La Compañía busca constantemente reducir los impactos de algunos riesgos que pudieran afectar sus resultados:

1. De Mercado: Preventas en línea con la construcción, ajustando el ritmo de la operación para evitar sobre inventarios significativos de obra. En adición, Vinte desarrolla principalmente vivienda horizontal y vertical de tres pisos, por lo que puede ajustar el tamaño de sus productos y/o lotes de vivienda en función de las necesidades del mercado y de las opciones de financiamiento disponibles

para el Cliente. Cabe destacar que la vivienda vertical desarrollada por la Compañía representa aproximadamente el 20% de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Concepto de vivienda de mayor valor para el Cliente ha permitido una buena penetración de mercado en las plazas en las que la Compañía participa a la fecha.

2. Liquidez: Política de aproximadamente seis semanas de efectivo en caja invertidos a corto plazo y solo en instrumento de riesgo bajo.
3. Tipo de Cambio en las Tasas de Interés: Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el 100% de la deuda de la Compañía se encontraba denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE a 28 días y tasa fija.

 Por su parte, al cierre del cuarto trimestre de 2025, el 32% de la Deuda Bruta se encontraba denominada en tasa fija al 11.15% promedio.
4. Desastres Naturales: La Compañía cuenta con seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en los posibles desastres naturales de cada zona.
5. Responsabilidad Civil y Otros: La Compañía cuenta asimismo con pólizas de seguro corporativo con coberturas ante riesgos como huelga y levantamientos sociales, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, fuego, entre otras.
6. 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.
7. Flujos de Inversión: Ante situaciones adversas de financiamiento (tales como las recientes crisis en 2008/2009 y 2020), la Compañía decidió suspender la inversión en adquisición de nuevas reservas territoriales y en infraestructura de plazas de reciente apertura.

 Ante una reducción del ritmo esperado de desplazamiento de ventas o individualizaciones, la Compañía ha reducido en el pasado el ritmo de inversión en obra, urbanización e infraestructura.
8. Cambios en Tipo de Hipotecas: Con una localización principal de sus operaciones en el centro del país, la Compañía considera que existe en esta ubicación una oferta de crédito disponible para los diferentes tipos de hipotecas que han estado disponibles en el mercado.

La Compañía posee la capacidad de ajustar su oferta de productos rápidamente con el fin de atender a la mezcla de hipotecas disponibles en el mercado.

Con hasta 7 modelos de vivienda por localidad, un mismo Cliente puede ser ajustado en el tamaño de vivienda, así como en el nivel de equipamiento ofrecido, para continuar maximizando los ingresos de cada Cliente ante cambios en las características de las hipotecas.

9. Gastos Parcialmente Variables: La Compañía 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.

2.6. Operación Eficiente.

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los 8 años previo a la adquisición de Javer, dicho nivel había disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2025, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo Proforma de 0.98x y 0.96x respectivamente, nivel superior a años previos, reflejando la adquisición de Javer y Derex.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

2.7. Resumen de Información Financiera Seleccionada.

Estados Financieros Consolidados Auditados preparados bajo IFRS

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada y seleccionada de la Compañía para los años y periodos indicados, que deriva de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros Consolidados y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte. Por otro lado, debido a que Vinte está sujeta a diversos factores de riesgo y acontecimientos inciertos, la información financiera presentada no es indicativa del desempeño futuro de la Compañía (ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO - 3.1. Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía" de este Reporte).

Estados Consolidados de Resultados de Vinte y Subsidiarias

(miles de Pesos)	Años que terminaron el 31 de diciembre de				
	2023	2024	2024 Proforma	2025	2025 Proforma
Ingresos por ventas inmobiliarias y otros	4,820,456	5,288,541	14,281,782	15,724,386	16,210,765
Costo por ventas inmobiliarias y otros	<u>(3,506,396)</u>	<u>(3,837,904)</u>	<u>(9,898,598)</u>	<u>(10,982,583)</u>	<u>(11,348,170)</u>
Utilidad bruta	1,314,060	1,450,637	4,383,184	4,741,803	4,862,595
Gastos generales y de administración	(260,038)	(250,072)	(548,672)	(594,087)	(656,586)
Gastos de dirección y planeación	(250,018)	(303,377)	(850,972)	(915,437)	(917,636)
Gastos de venta	(237,758)	(280,869)	(929,731)	(1,004,026)	(1,021,143)
Costos financieros	(121,043)	(225,201)	(727,630)	(386,905)	(389,410)
Ingresos por intereses	67,591	159,724	274,774	160,376	162,881
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta	-	-	3,541	-	-
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	-	2,190	57,560	(47,602)	(47,602)
Participación en el resultado de negocio conjunto	(424)	(1,763)	(1,763)	(5,393)	(5,393)
Otros ingresos	91,063	12,055	230,466	65,011	66,635
Otros gastos	<u>(16,362)</u>	<u>(24,801)</u>	<u>(225,973)</u>	<u>(67,144)</u>	<u>(68,768)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	587,071	538,523	1,664,785	1,946,596	1,985,573
Impuestos a la utilidad	(148,757)	(132,937)	(503,820)	(511,555)	(525,567)
Utilidad neta integral consolidada	<u>438,314</u>	<u>405,586</u>	<u>1,160,964</u>	<u>1,435,041</u>	<u>1,460,006</u>
Participación controladora	428,754	401,934	1,157,402	1,434,479	1,459,444
Participación no controladora	9,560	3,652	3,562	562	562
Utilidad por acción de la participación controladora	\$1.98	\$1.77	\$4.16	\$5.13	\$5.22
(UPA) (básica y diluida)					
Promedio ponderado de acciones (miles)	216,425	278,082	278,082	279,426	279,426

Información Seleccionada de los Estados Consolidados de Posición Financiera de VINTE y Subsidiarias (Pesos)

(miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de		
	2023	2024	2025
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,507,380	1,865,481	1,971,670
Cuentas por cobrar	366,364	1,344,286	1,460,957
Inventarios inmobiliarios	4,159,129	8,798,584	10,532,297
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	317,401	1,083,057	1,233,158
Total de activo a corto plazo	6,350,274	13,091,408	15,198,082
Inventarios inmobiliarios	4,375,049	7,957,187	8,807,751
Pagos Anticipados	87,972	100,351	97,756
Cuentas por cobrar al Fideicomiso No. CIB/3698	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	91,727	115,958	100,135
Inversión en negocio conjunto	23,162	21,399	16,007
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	158,162	158,162	158,162
Otros activos	36,111	865,838	857,220
Activos por derecho de uso	37,230	214,816	261,048
Instrumentos financieros derivados	0	61,159	0
Crédito Mercantil	0	261,763	380,281
Impuestos a la utilidad diferidos	224,938	367,262	475,767
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	471,156	333,621	309,947
Total de activo a largo plazo	5,592,222	10,544,231	11,550,789
Total de activos	11,942,496	23,635,639	26,748,871
Pasivos y capital contable			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	149,767	1,495,864	685,529
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	504,258	500,312	589,285
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	218,721	294,035	451,510
Cuentas por pagar a proveedores	241,023	2,288,461	2,228,714
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	332,572	1,156,029	1,356,758
Anticipo de clientes	64,483	61,034	118,412
Impuestos y gastos acumulados	150,252	289,346	351,333
Impuesto sobre la renta	3,876	50,397	5,445
Participación de utilidades por pagar	17,083	60,088	35,546
Pasivo por arrendamiento	16,398	86,956	92,391
Total pasivo a corto plazo	1,698,433	6,282,522	5,914,923
Deuda a largo plazo	3,909,086	7,062,765	8,649,315
Beneficios a empleados	12,101	168,396	218,709
Proveedores de terrenos a largo plazo	106,331	75,852	149,780
Impuestos a la utilidad diferidos	1,346,563	3,046,095	3,617,553
Pasivo por arrendamiento	20,799	118,905	120,504
Total pasivo a largo plazo	5,394,880	10,472,013	12,755,861
Total de pasivos	7,093,313	16,754,535	18,670,783
Capital contable:			
Capital social	1,609,112	3,387,967	3,487,657
Reserva para recompra de acciones	61,990	61,979	167,471
Efecto acumulado por conversión	(3,060)	4,584	(6,193)
Utilidades acumuladas	3,036,896	3,278,677	4,280,693
Total de la participación controladora	4,704,938	6,733,207	7,929,629

Total de la participación no controladora	144,245	147,897	148,459
Total de capital contable	4,849,183	6,881,104	8,078,087
Total pasivo y capital contable	11,942,496	23,635,639	26,748,871

Otra Información Financiera

La siguiente información presenta otra información financiera que utiliza la gerencia en su análisis de la Compañía, pero que no necesariamente son mediciones reconocidas bajo IFRS. Para más información y sus conciliaciones, ver a la sección "PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA" de este Reporte.

(miles de Pesos) Información Financiera Vinte Años que terminaron el 31 de diciembre				% Crecimiento		Márgenes		
	2023	2024	2025	2024	2025	2023	2024	2025
Ingresos	4,820,456	5,288,541	15,724,386	9.7%	197.3%	100.0%	100.0%	100.0%
Costo de Ventas (sin costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	3,319,075	3,625,313	10,624,251	9.2%	193.1%	68.9%	68.6%	67.6%
Utilidad Bruta	1,501,381	1,663,228	5,100,135	10.8%	206.6%	31.1%	31.4%	32.4%
GAV (sin Dep. enviada a Resultados)	695,149	774,575	2,351,960	11.4%	203.6%	14.4%	14.6%	15.0%
Otros Gastos -Neto	(74,701)	12,746	2,133	(117.1%)	(83.3%)	(1.5%)	0.2%	0.0%
Ajustes al EBITDA	-	51,791	33,923			-	1.0%	0.2%
EBITDA	880,933	927,698	2,779,965	5.3%	199.7%	18.3%	17.5%	17.7%
Ajustes al EBITDA	-	(51,791)	(33,923)			-	(1.0%)	(0.2%)
Depreciación enviada a Resultados	52,664	59,744	161,590	13.4%	170.5%	1.1%	1.1%	1.0%
Costo Financiero Neto (con intereses capitalizados traspasados al costo de ventas)	240,774	275,876	632,463	14.6%	129.3%	5.0%	5.2%	4.0%
Participación en Negocios Conjuntos	(424)	(1,763)	(5,393)	316.1%	205.9%	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	587,071	538,523	1,946,596	(8.3%)	261.5%	12.2%	10.2%	12.4%
ISR	148,757	132,937	511,555	(10.6%)	284.8%	3.1%	2.5%	3.3%
Utilidad Neta Consolidada	438,314	405,586	1,435,041	(7.5%)	253.8%	9.1%	7.7%	9.1%
Participación controladora	428,754	401,934	1,434,479	(6.3%)	256.9%	8.9%	7.6%	9.1%
Participación no controladora	9,560	3,652	562					
Ut. por Acción Ajustada de la participación controladora	\$1.98	\$1.77	\$5.13					

(miles de Pesos) Información Financiera Proforma Vinte + Javier para 2023 y 2024 & Proforma Vinte + Derex para 2025 Años que terminaron el 31 de diciembre				% Crecimiento		Márgenes		
	2023	2024	2025	2024	2025	2023	2024	2025
Ingresos	13,724,696	14,281,782	16,210,765	4.1%	13.5%	100.0%	100.0%	100.0%
Costo de Ventas (sin costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	9,500,676	9,686,008	10,959,069	2.0%	13.1%	69.2%	67.8%	67.6%
Utilidad Bruta	4,224,020	4,595,774	5,251,696	8.8%	14.3%	30.8%	32.2%	32.4%
GAV (sin Dep. enviada a Resultados)	2,015,018	2,176,853	2,432,615	8.0%	11.7%	14.7%	15.2%	15.0%
Otros Gastos -Neto	(85,614)	(4,493)	2,133	(94.8%)	(147.5%)	(0.6%)	(0.0%)	0.0%
Ajustes al EBITDA	69,640	113,422	33,923	62.9%	(70.1%)	0.5%	0.8%	0.2%
EBITDA	2,364,256	2,536,836	2,850,871	7.3%	12.4%	17.2%	17.8%	17.6%
Ajustes al EBITDA	(69,640)	(113,422)	(33,923)	62.9%	(70.1%)	(0.5%)	(0.8%)	(0.2%)
Depreciación enviada a Resultados	152,621	152,521	162,750	(0.1%)	6.7%	1.1%	1.1%	1.0%
Costo Financiero Neto (con intereses capitalizados traspasados al costo de ventas)	589,508	604,346	663,232	2.5%	9.7%	4.3%	4.2%	4.1%
Participación en Negocios Conjuntos	(424)	(1,763)	(5,393)	316.1%	205.9%	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)

Utilidad antes de Impuestos	1,552,063	1,664,784	1,985,573	7.3%	19.3%	11.3%	11.7%	12.2%
ISR	549,205	503,820	525,567	(8.3%)	4.3%	4.0%	3.5%	3.2%
Utilidad Neta Consolidada	1,002,858	1,160,964	1,460,006	15.8%	25.8%	7.3%	8.1%	9.0%
Participación controladora	993,301	1,157,402	1,459,444	16.5%	26.1%	7.2%	8.1%	9.0%
Participación no controladora	9,560	3,562	562					
Ut. por Acción Ajustada de la participación controladora	\$3.57	\$4.16	\$5.22					

Grupo Vinte: Precio Promedio por Segmento de Vivienda y Total de Ingresos y Unidades Escrituradas (2023, 2024 y 2025)

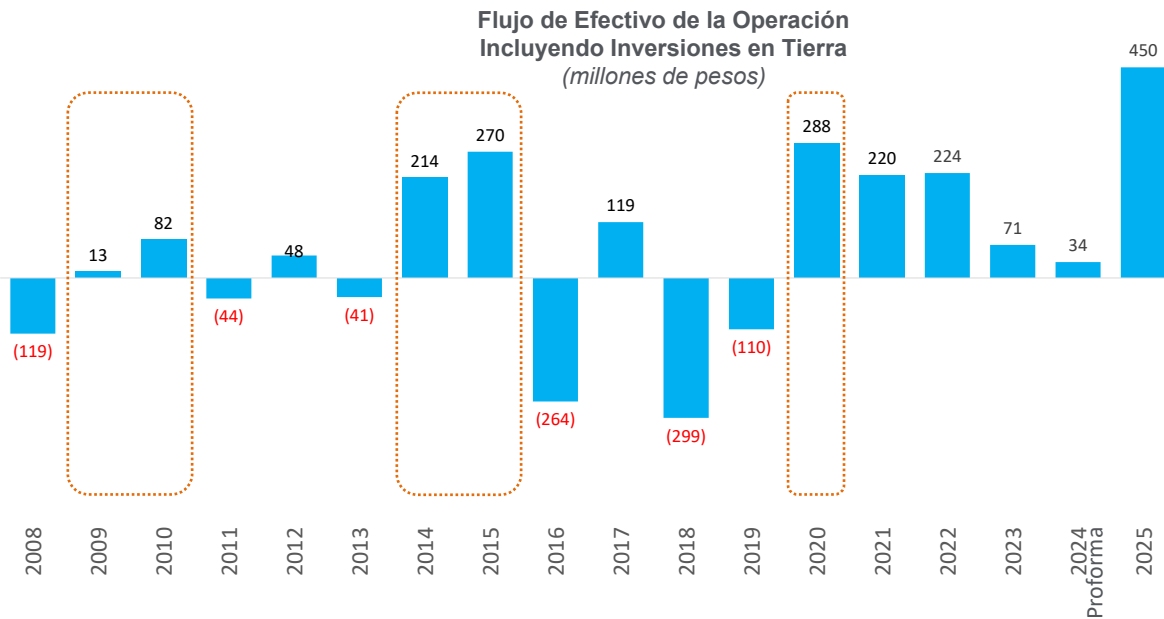
Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades			Ingresos (en millones de Pesos)			Precios Promedio (en miles de Pesos)		
	2024		2025						
	2023	Proforma + Javier	Proforma + Derex	2023	2024	2025	2023	2024	2025
\$350 a \$500 mil	109	1,060	437	54.2	460.4	196.4	497.6	434.3	449.5
\$500 a \$700 mil	839	7,148	5,272	491.2	4,208.7	3,304.7	585.4	588.8	626.8
\$700 a \$1,000 mil	1240	3,675	4882	1,047.1	3,021.4	4,048.8	844.4	822.1	829.3
\$1,000 a \$1,500 mil	1053	1,711	3,153	1,308.4	2,086.8	3,699.6	1,242.5	1,219.6	1,173.4
\$1,500 a \$2,000 mil	258	706	856	445.6	1,222.0	1,429.9	1,727.1	1,730.9	1,670.4
Mayor a \$2,000 mil	293	943	1,081	812.8	2,658.4	3,092.6	2,773.9	2,819.1	2,860.9
Ingresos por Equipamiento				194.0	239.6	258.0			
Total Ingresos de viviendas y equipamientos				4,353.3	13,897.3	16,030.0			
Crecimiento				1.5%	219.2%	15.3%			
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales				460.5	323.5	115.0			
Ingresos por Venta de Vivienda Usada				2.8	9.0	15.5			
Otros Ingresos				4.0	51.9	50.3			
Total	3,792	15,243	15,681	4,820.5	14,281.8	16,210.8	\$1,148.0	\$911.72	\$1,022.3
Crecimiento	(3.6%)	-4.7%	2.9%	10.6%	196.3%	13.5%	5.2%	10.5%	12.1%

Otra Información Seleccionada de VINTE y Subsidiarias

	Años que terminaron el 31 de diciembre		
	2023	2024	2025
Rotación de Capital de Trabajo	0.57	0.98	0.96
Deuda Neta a EBITDA	2.90	2.64	2.58
EBITDA a Costo Financiero Neto	3.66	4.20	4.30
Inventario Total a Deuda Neta	3.34	2.50	2.63
Inventario Total a Deuda Bruta	2.10	1.96	2.07
Margen EBITDA	18.3%	17.8%	17.6%

Históricamente La Compañía ha destinado los recursos de las capitalizaciones recibidas por el IFC en 2007, la CII en 2012, el IPO en 2016, Proparco en 2019 y IFDK en 2020 al impulso del crecimiento de sus operaciones, presentando flujo positivo de efectivo en años subsecuentes a dichas inversiones. Al cierre de 2019 el flujo libre fue negativo en buena medida por las inversiones efectuadas en el desarrollo de proyectos derivado de la aplicación de recursos de la capitalización de Proparco. Asimismo, al cierre del 2020, Vinte obtuvo un Flujo Libre de Efectivo de la Operación histórico derivado de su estrategia de generación de flujo positivo ante un entorno adverso derivado de la contingencia sanitaria derivada del COVID-19.

Flujo Libre de Efectivo (Ps. mm)

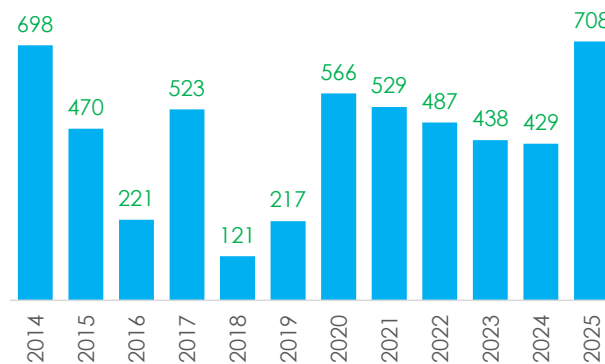


Años donde VINTE obtuvo flujo positivo durante épocas complicadas para el mundo o el sector.

(1) Flujo de Efectivo Operativo Libre excluye costos financieros netos, impuestos y dividendos

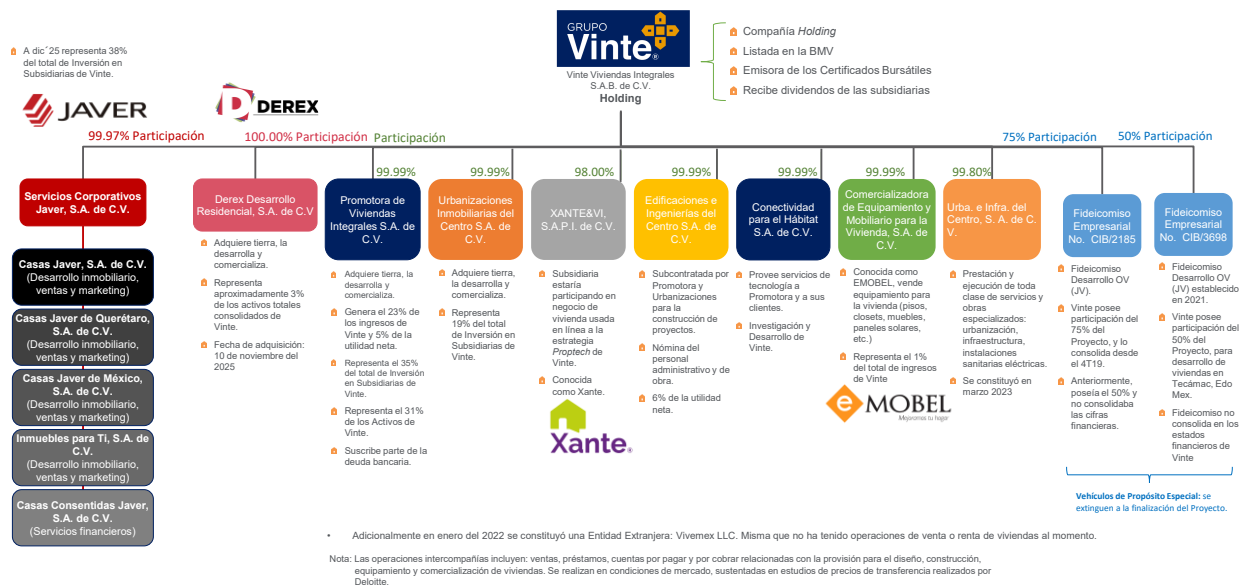
Adicionalmente, Vinte ha mostrado un flujo positivo en cada uno de los últimos 12 años excluyendo la adquisición de reserva territorial (tierra de largo plazo), lo cual es el equivalente al CAPEX en otros sectores. A continuación, se muestra una gráfica reflejando dicho efecto:

Flujo Libre de Efectivo excluyendo CAPEX (Ps. mm)



2.8. Estructura Corporativa

Vinte está conformada por nueve subsidiarias: Javier, Promotora, Urbanizaciones, Derex, XANTE&VI (antes Vinte Administración), EIC, Conecta, Emobel y Urba e Infra del Centro, en la cuales mantiene una participación accionaria mayor al 95%. La estructura corporativa de Vinte, así como las actividades que desarrolla cada una de sus Subsidiarias se describen en la siguiente gráfica:



Históricamente, las siguientes subsidiarias han decretado dividendos: Promotora de Viviendas Integrales, XANTE&VI (antes Vinte Administración), Edificaciones e Ingenierías de Centro, Conecta y Emobel. Cabe destacar que cualquiera de las subsidiarias podría llevar a cabo un pago de dividendos, en términos de sus estatutos sociales y la legislación aplicable.

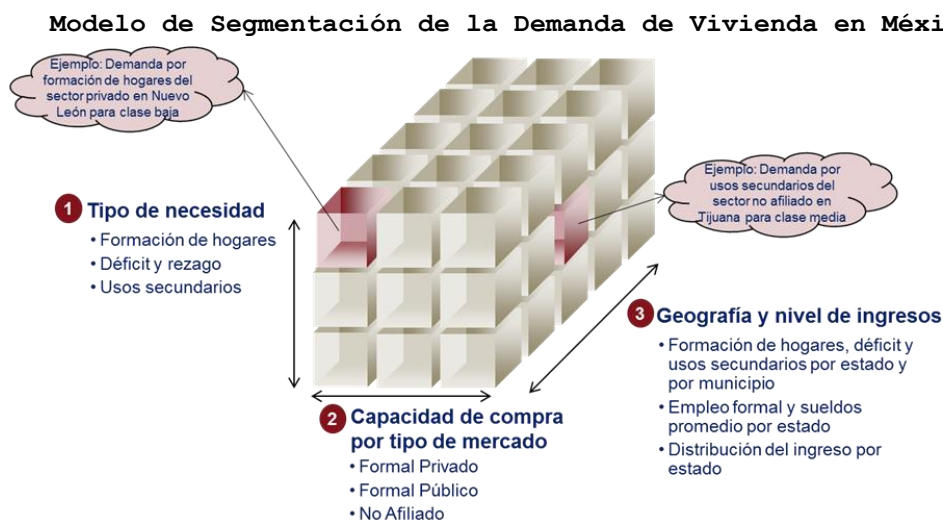
2.9. Mercado de la Vivienda en México

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en la actual Política Nacional Urbana y de Vivienda, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda. Ver la sección "III. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.8. Información del Mercado" de este Prospecto.

Bases para la determinación de la demanda de vivienda en México. Para realizar una estimación de la demanda efectiva de vivienda en México, Vinte ha segmentado el mercado en tres dimensiones independientes: (1) tipo de necesidad, (2) capacidad de compra por tipo de mercado, y (3) geografía y nivel de ingresos.

El siguiente esquema presenta de manera ilustrativa la segmentación de la demanda en tres dimensiones, partiendo del tipo de necesidad y aspectos demográficos, tales como la formación de hogares, con el objetivo de determinar

la demanda potencial de vivienda. La segunda dimensión considera la capacidad de compra para el segmento privado, público y el no afiliado, identificando el nivel de formalidad de los empleados. Finalmente, la tercera dimensión considera las particularidades de cada región geográfica, incluyendo aspectos sociales, económicos y demográficos de cada entidad federativa y municipio. El resultado de dicha segmentación es un modelo de determinación de demanda que permite inferir conclusiones sobre la demanda efectiva en cada una de las plazas en donde opera la Compañía, siendo además una herramienta para la prospección de nuevas reservas territoriales.



Fuente: Análisis Strategy&

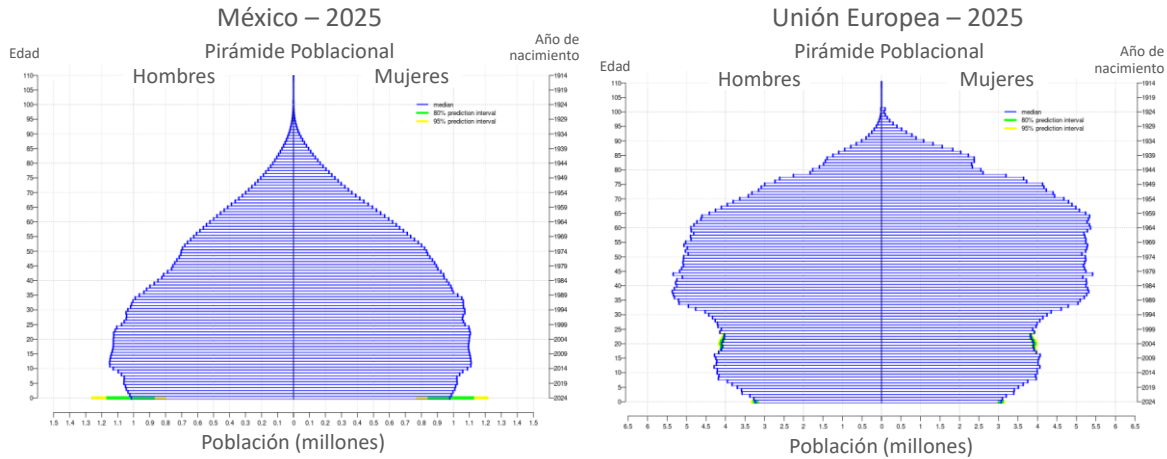
Sobre dicha base de segmentación de demanda, en 2014 la Compañía construyó un modelo estadístico para la determinación de la demanda anual de vivienda al 2030, tanto a nivel nacional como estatal y municipal. Dicho estudio de demanda fue conducido con apoyo de Strategy& (anteriormente Booz).

Determinación de demanda potencial. Según un estudio de la firma Galera, se estima que la formación de hogares demandará 650 mil viviendas por año hasta el 2050. Dicha necesidad de vivienda se basa en factores demográficos y culturales. Se estima adicionalmente que la población de México al 2050 crecería a 153.8 millones de personas y una disminución en el número de ocupantes por vivienda de 3.58 en el 2020 a 2.80 en el 2050, lo cual refuerza la solidez de la demanda potencial de largo plazo de viviendas en México.

Determinación de Demanda Potencial de Vivienda

- México tiene una distribución demográfica que soporta la demanda de vivienda y consumo esperada para el mediano y largo plazo

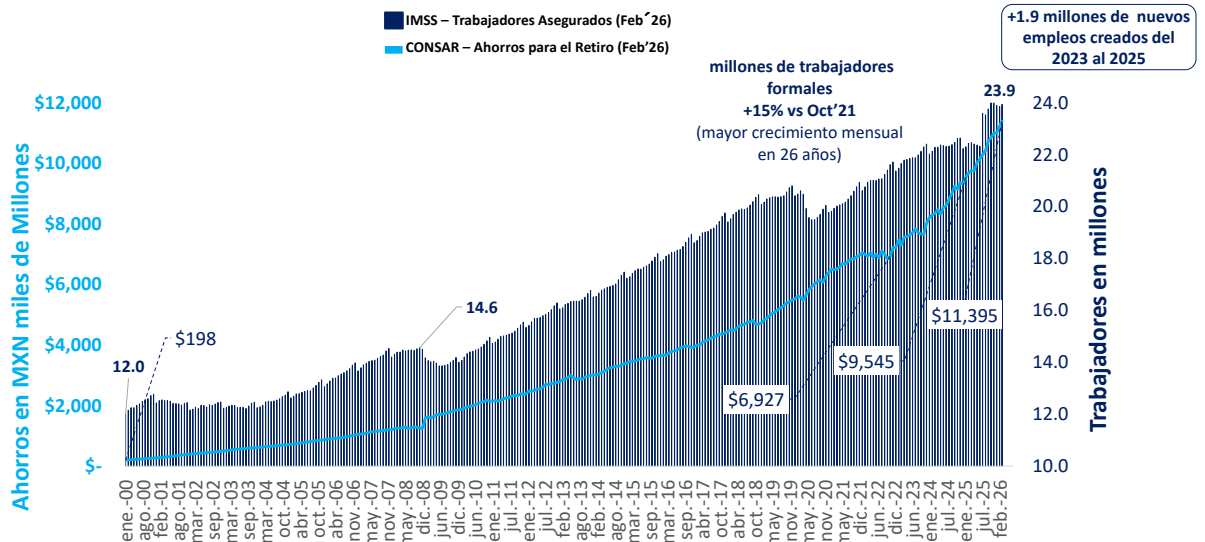
Comparativo Demográfico



Fuente: 2025 United Nations, DESA, Population Division. <http://population.un.org/wpp/>

- México cuenta con una alta necesidad de vivienda y crecimiento de empleo formal.

Fuerza Laboral en Crecimiento y Ahorros para el Retiro en Aumento



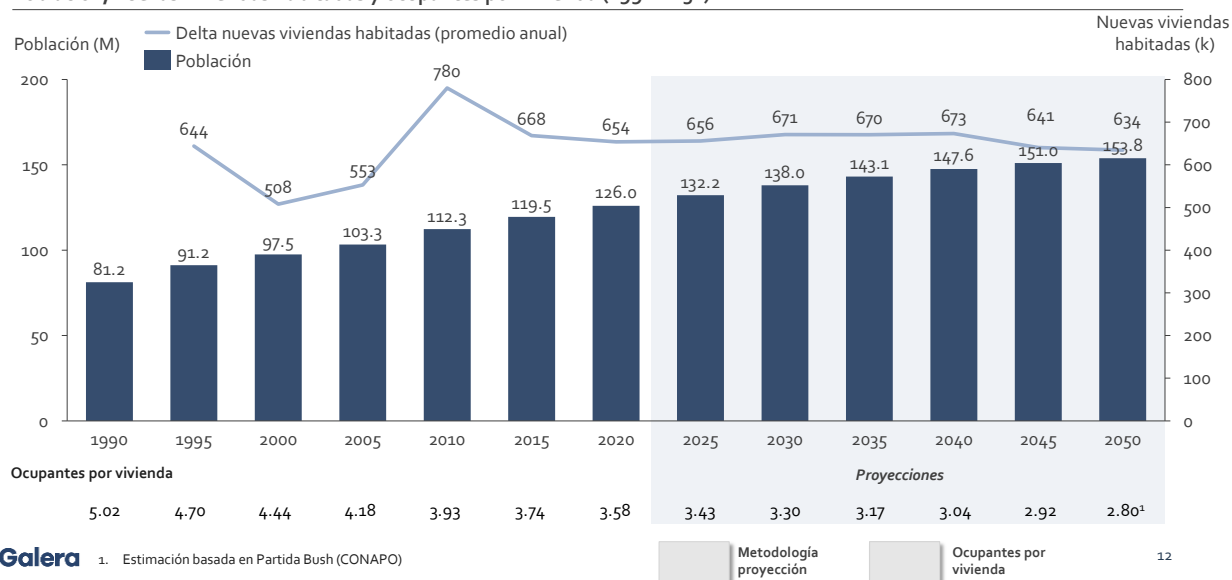
Fuente: IMSS & CONSAR

- La necesidad de nuevas viviendas en el país es de unas 650 mil al año.

La necesidad de nuevas viviendas en el país es de unas 650 mil al año.



Población, nuevas viviendas habitadas y ocupantes por vivienda (1990-2050)



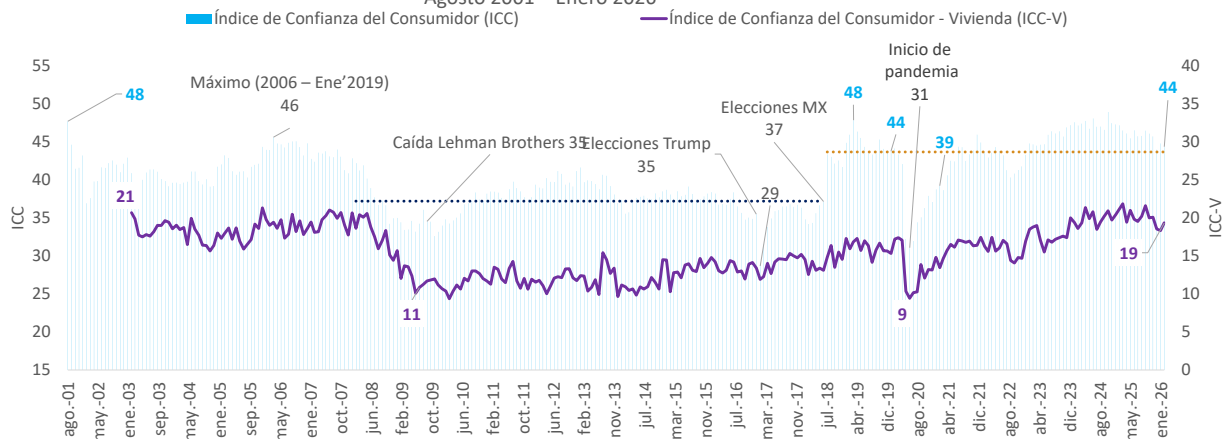
Galera

- El índice de confianza del consumidor se encuentra en niveles cercanos a máximos históricos.

Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)

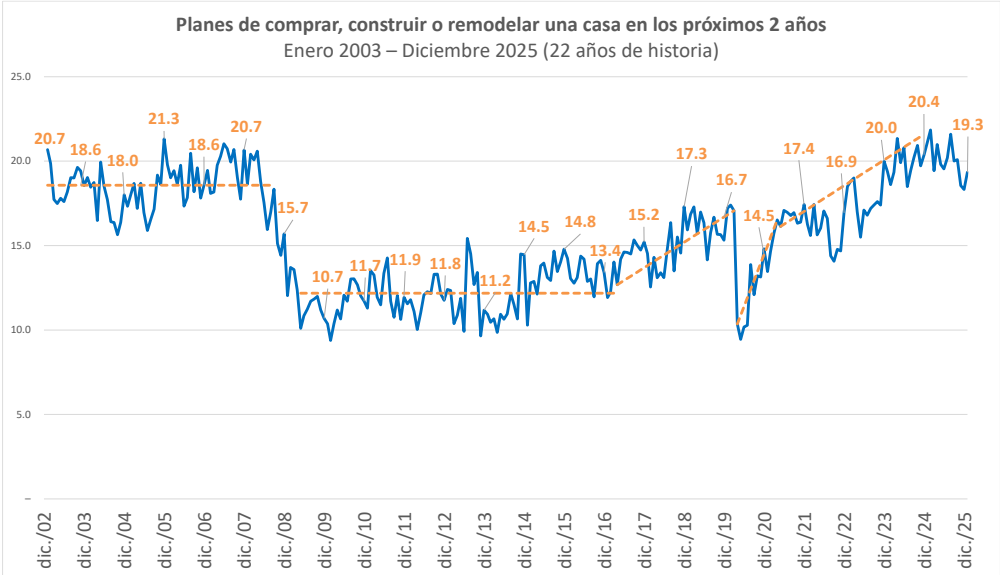
(Cifras originales, sin desestacionalizar)

Agosto 2001 – Enero 2026



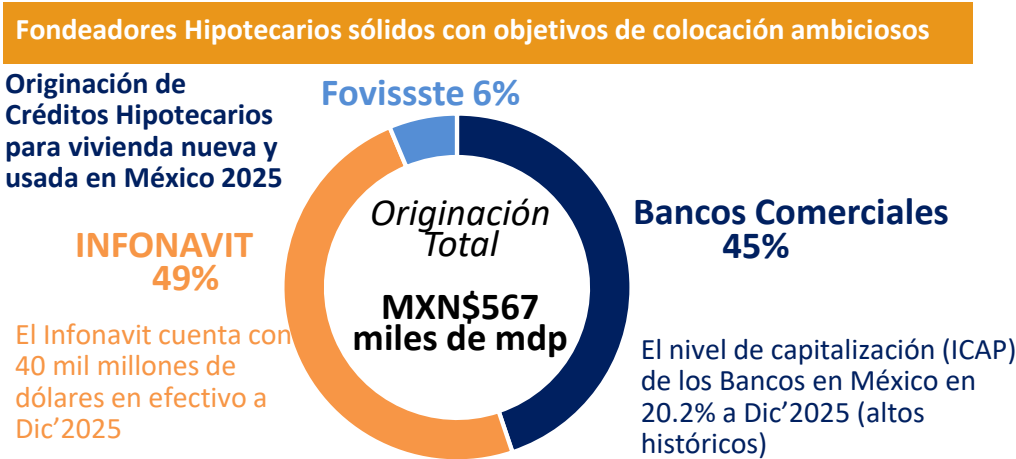
Fuente: INEGI

- Al cierre de diciembre de 2024, el Índice de Confianza del Consumidor de Vivienda alcanzó un máximo histórico, nivel no observado en los últimos 22 años. Durante 2025, el indicador se mantuvo en niveles cercanos a dicho máximo e incluso lo superó en los primeros meses del año, registrando nuevos picos de 21.7 y 21.8 en enero y febrero. A pesar de ajustes posteriores, la confianza se sostuvo en un rango elevado, evidenciando resiliencia en la percepción del consumidor.



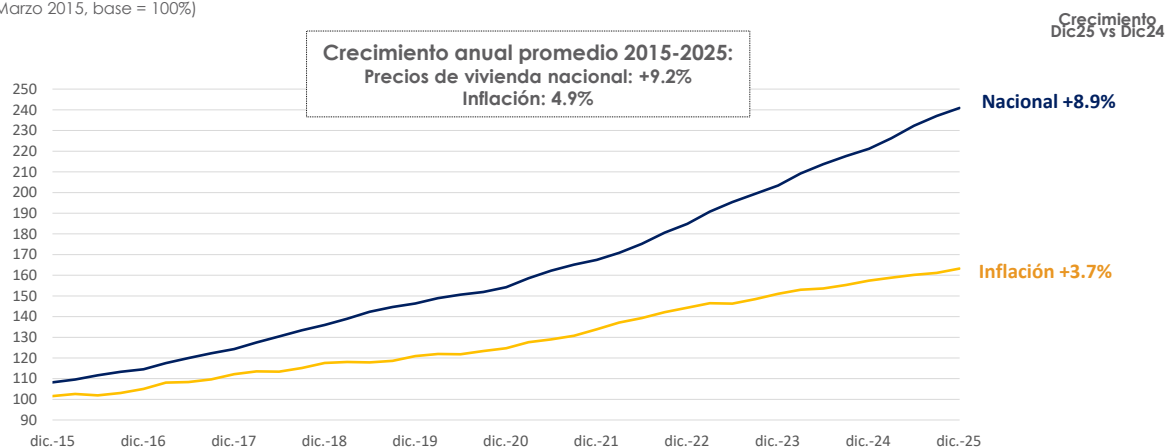
Fuente: INEGI

- La originación de créditos de vivienda se ha mostrado resiliente por parte de los 3 tipos de fondeadores (Infonavit, Fovissste y Bancos Comerciales)



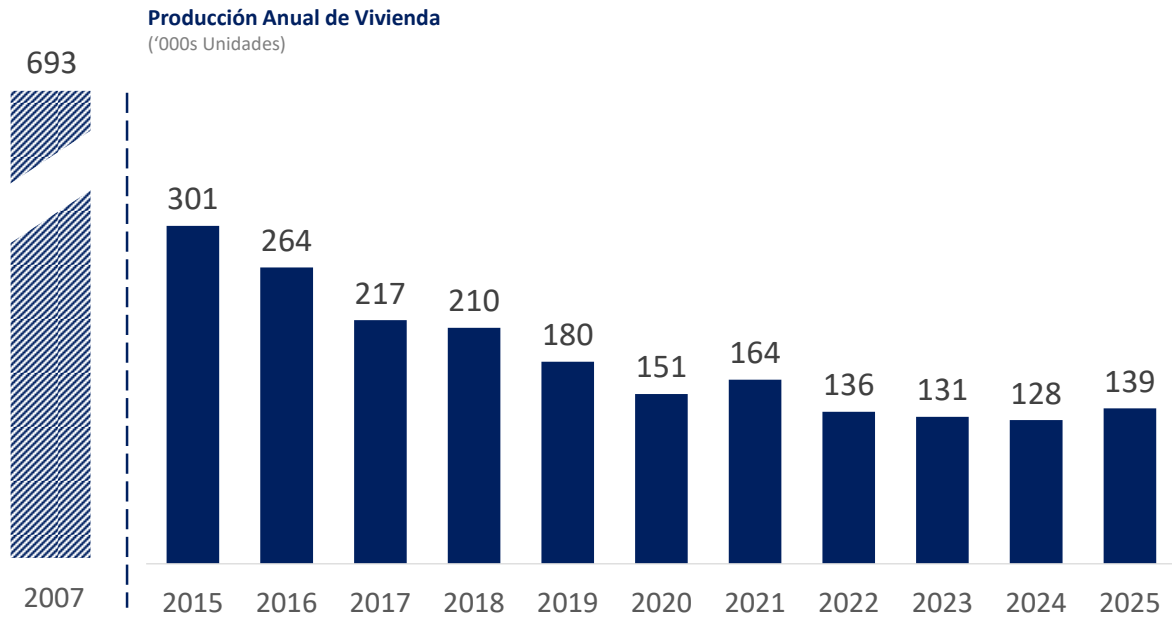
- El crecimiento de precios de la vivienda en México durante el periodo de 2015 a 2025 fue de 9.2% vs 5.0% de inflación reflejando una demanda mayor a la oferta desde 2015.

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF⁽¹⁾ e INPC⁽²⁾
(Marzo 2015, base = 100%)



Fuente: SHF & INEGI; [1] Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal; [2] Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

- **Registro de vivienda en el RUV se encuentra en bajos históricos derivado de restricciones en la oferta.**

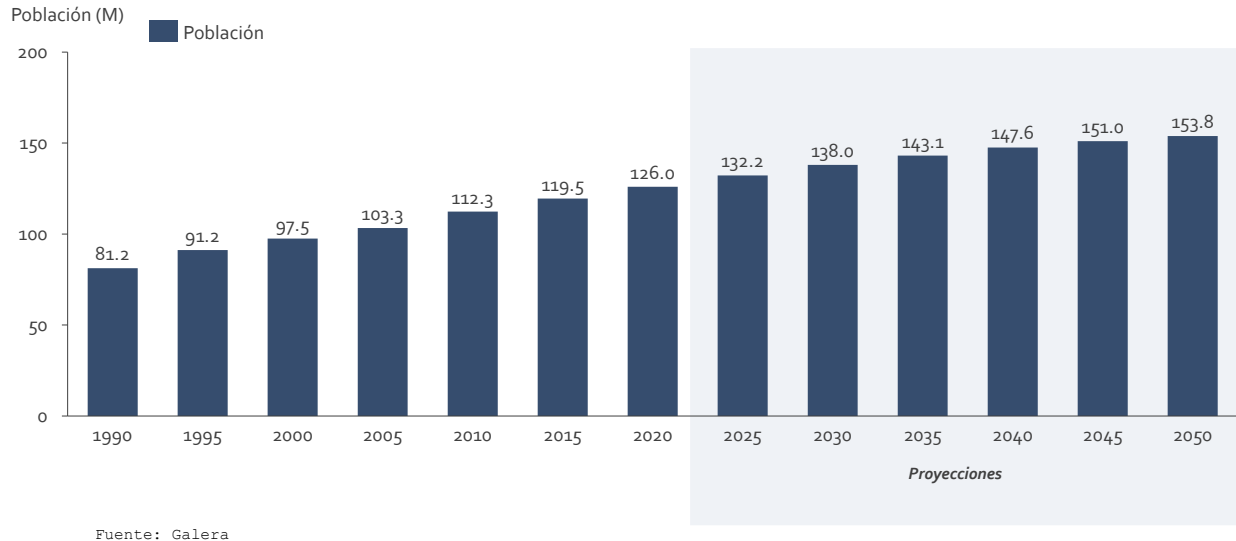


Nota: unidades del 2007 representan los registros de vivienda de ese periodo. Del 2015 al 2022 la información es equivalente a la producción de vivienda formal según el Registro Único de Vivienda ("RUV").

Fuente: Registro Único de Vivienda ("RUV")

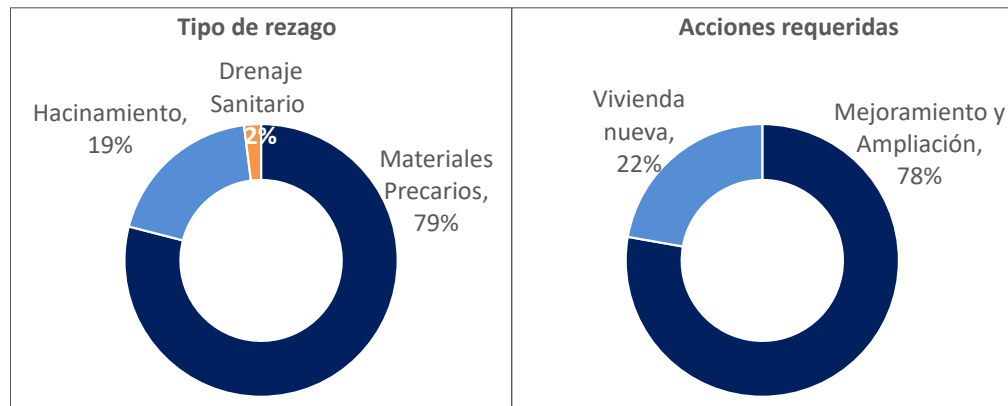
Determinación de demanda efectiva. Habiendo determinado la demanda potencial de vivienda es necesario considerar la capacidad de compra y el acceso a un crédito hipotecario. A este respecto, de acuerdo a las cifras del estudio realizado por Galera, se estima que únicamente el 50% de la formación de nuevos hogares tendrá acceso a una hipoteca, mientras que el 50% restante ingresará al déficit por falta de la misma. Esta proyección contrasta con niveles superiores de acceso a crédito hipotecario previo al 2007, como resultado de la desaparición de las sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles) y el cambio en las reglas de la SHF para el otorgamiento de crédito a la población no afiliada.

La Población esperada en México soporta el crecimiento en la Formación de Hogares



Déficit de vivienda. El rezago (déficit) habitacional se estima en 8.38 millones de viviendas, según cifras de la SEDATU publicadas en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de Hogares (ENIGH) 2024, representando el 21.9% del Parque habitacional total de México. Destacan 3 entidades federativas en México con más de la mitad de sus viviendas habitadas en condiciones de rezago: 66.2% en Chiapas, 63.8% en Tabasco, 50.9% en Oaxaca, mientras que los estados de Guerrero, Veracruz y Campeche también cuentan con un significativo porcentaje de rezago de 48.9%, 43.7% y 42.7%. Los tipos de rezagos según los criterios de la SHF consideran materiales deteriorados, materiales regulares y precariedad de espacios.

Segmentación del Déficit de Vivienda (2019)

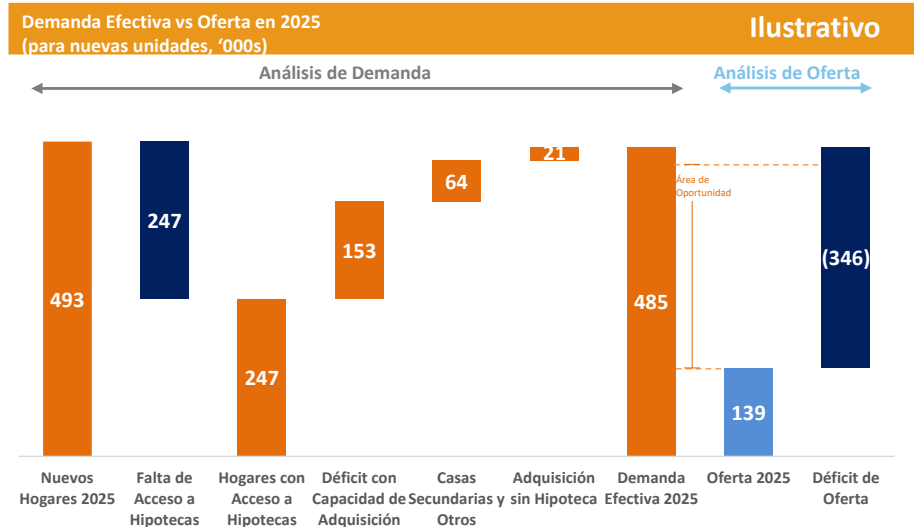


Fuente: SEDATU

Demanda efectiva de vivienda. En 2025 se estima que existió una demanda potencial de vivienda por formación de hogares igual a 493 mil familias, de las cuales únicamente 247 mil tuvieron acceso a una hipoteca. Otros componentes de la demanda efectiva en 2024 incluyen 153 mil viviendas que abandonan el déficit al alcanzar las capacidades crediticias para obtener una hipoteca; 64 mil viviendas correspondientes a usos secundarios, tales como demanda de vivienda por movilidad habitacional o inversión, y 21 mil familias que adquirieron una

vivienda sin utilizar una hipoteca. Esto resulta en una estimación de demanda efectiva de vivienda, durante 2025, igual a 485 nuevas unidades. Durante dicho año, únicamente fueron producidas en el mercado 139 mil viviendas nuevas reportadas en el RUV, por lo que 346 mil familias habrían ingresado al déficit por una falta de oferta en dicho año. Asimismo, la demanda efectiva de vivienda se estima que se mantenga relativamente estable en 634 mil unidades en el 2050 de acuerdo a al estudio realizado por Galera.

**Construcción de Demanda Efectiva 2025 vs. Oferta 2025
(para vivienda nueva; miles de viviendas)**



Fuente: RUV 2025, SHF 2025, SEDATU 2025 y Análisis "Strategy&".
Nota: Casas Secundarias y Otros incluye movilidad habitacional, curas de originación y usos secundarios.

Situación actual de la industria de la vivienda. El sector vivienda en México representó en 2024 un 5.4% del total del Producto Interno Bruto del país y un 11.4% incluyendo la vivienda en renta según información del INEGI a través de su Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM). Dicha participación es mayor que aquella de la agricultura, la educación y la minería, además de generar aproximadamente 2.3 millones de empleos, equivalentes a un 5.5% de la formación total de empleos en el país con un impacto en 84 actividades de la economía. Si bien para 2025 se estimaba un crecimiento cercano al 15% en la inversión inmobiliaria en México, impulsado por la recuperación del sector y el dinamismo industrial, incluyendo vivienda, oficinas, naves industriales, hoteles y comercios, según datos de la firma de consultoría Softec; hacia 2026 se anticipa una desaceleración con tasas de crecimiento más moderadas de entre 4% y 6%, en un entorno de mayor disciplina en precios, menor especulación y enfoque en la demanda real, en línea con las tendencias identificadas por firmas como Softec y diversos participantes del mercado (El Economista, 2025).

Por otro lado, desde el 2015 el número de desarrolladores activos en el país representa un incremento de 21% desde 2009, con una menor concentración en la participación de los 10 mayores desarrolladores en la producción de vivienda, pasando de un 37% en 2007-2009 a un 28% en 2013-2015, según reportes de CONAVI.

Cambios recientes importantes en la industria. En los últimos años la oferta de vivienda en México ha experimentado numerosos cambios. En 2008, el sector experimentó una importante restricción en el acceso al financiamiento para la construcción que resultó en una disminución de 22.6% del número de desarrolladores registrados en dicho año, y de 15.0% en 2009. Adicionalmente, durante el 2013, tres grandes desarrolladoras de vivienda públicas que cotizaban en la BMV, anunciaron un proceso de reestructuración financiera y suspensión substancial de sus operaciones. Dicha suspensión llevó al incumplimiento de pago de créditos, además de la suspensión de que la cotización en la BMV también fue suspendida. Dichas restricciones han derivado una reducción en la oferta de vivienda en México desde el 2008, año en el que los registros de vivienda nueva en el RUV fueron 617 mil viviendas lo cual se compara con 128 y 139 mil viviendas producidas durante el 2024 y 2025 respectivamente.

Vinte considera que el colapso de las principales empresas de vivienda proporciona un conjunto de lecciones sectoriales:

1. Un modelo de negocios enfocado en volumen y no en rentabilidad no es sostenible en el largo plazo.
2. Los proyectos masivos exigen elevadas inversiones iniciales en tierra, infraestructura y urbanización, afectando la rotación de capital de trabajo, una de las principales variables de eficiencia del sector.
3. Bajos niveles de rotación de capital de trabajo complican la generación de flujo libre de efectivo y deterioran la rentabilidad del negocio.
4. Altos niveles de apalancamiento y falta de acceso a financiamiento ponen en riesgo la permanencia de la empresa.
5. Baja flexibilidad y limitada capacidad de ajuste en la oferta de sus productos, así como una alta dependencia en subsidios, incrementan el riesgo ante cambios en las políticas gubernamentales y la oferta disponible de financiamiento hipotecario.

Panorama actual de impulso a la vivienda. El 14 de octubre de 2024, la Presidenta de México, Claudia Sheinbaum, presentó un nuevo Programa de Vivienda y Regularización en el que se pretende la construcción de un millón de viviendas en el sexenio, 500 mil viviendas por parte del Infonavit para derechohabientes y 500 mil a cargo de la Conavi para población no derechohabiente. Dicho programa de vivienda considera la inversión de más de 600 mil millones de pesos con el objetivo de iniciar con las primeras viviendas desde el 2025. Adicionalmente, el 3 de abril de 2025 se presentó el Plan México que incluye 18 programas y acciones para fortalecer la economía y el bienestar. El punto número 4 del Plan México corresponde a "Acelerar la construcción de vivienda y créditos" y consistió en aumentar la meta de construcción de 130 mil a 180 mil viviendas para el 2025 con Infonavit y Conavi como parte del millón de viviendas para todo el sexenio.

Asimismo, el Infonavit continúa impulsando nuevos productos hipotecarios para incrementar su nivel de originación de hipotecas e impulsar el sector. El Infonavit estima un beneficio de aproximadamente 20 mil mdp derivado de 2 nuevos esquemas hipotecarios ("Unamos Créditos" y ahorro de derechohabientes no activos).

- "Unamos Créditos": Posibilidad de juntar créditos entre familiares (padres, hijos o hermanos) así como entre co-residentes (amigo o pareja, sin necesidad de estar casados). En una primer fase, se está

implementando el juntar dos créditos, sin embargo el objetivo es llegar hasta 4 créditos.

- Ahorro de derecho habientes no activos: Flexibilización de uso de Subcuenta de Vivienda en donde los derechohabientes no activos que realizan una actividad económica formal podrán usar su ahorro acumulado a través de una hipoteca bancaria. El Infonavit cuenta a diciembre de 2021 con 52 millones de derechohabientes no activos que mantienen 575 mil millones de pesos en ahorros en la Subcuenta de Vivienda.

✓ El Infonavit estima un beneficio de aproximadamente **20 mil mdp** derivado de los 2 nuevos esquemas hipotecarios ("Unamos Créditos" y ahorro de derechohabientes no activos) .

	
✓ Posibilidad de juntar créditos entre familiares (padres, hijos o hermanos) así como entre co-residentes (amigo o pareja, sin necesidad de estar casados). ✓ En una primer fase, se está implementando el juntar dos créditos, sin embargo el objetivo es llegar hasta 4 créditos. ✓ La iniciativa ha tenido un impacto inmediato en el sector, Vinte ha escriturado más de 15 viviendas a través de créditos unidos entre hermanos, padre e hijo, suegra/nuevo, entre otros.	✓ Flexibilización de uso de Subcuenta de Vivienda en donde los derechohabientes no activos que realizan una actividad económica formal podrán usar su ahorro acumulado a través de una hipoteca bancaria. ✓ Actualmente, el Infonavit cuenta con 52 millones de derechohabientes no activos, que mantienen 575 mil millones de pesos en ahorros en la Subcuenta de Vivienda. ✓ El 17 de noviembre de 2021 se anunció el inicio de operaciones del producto "Cuenta Infonavit + Crédito Bancario".

En años previos se han anunciado una serie de medidas gubernamentales que han impulsado el dinamismo del sector vivienda en el país, incluyendo la eliminación del IVA en construcción de vivienda, evitando con ello un incremento del precio final de la casa.

Con respecto financiamiento hipotecario en términos de monto destinado para vivienda nueva, en 2015 y 2016 se registraron incrementos del 12.1% y 6.3% respectivamente, mientras que en 2017 se observó una menor dinámica con una contracción del 2.3%. No obstante, destacó el crecimiento de los créditos formalizados por el Infonavit, los cuales aumentaron en un 16.6% en ese año, impulsados por una estrategia de incremento en el monto máximo de financiamiento. En 2018 y 2019, el Infonavit mostró un desempeño moderado en el monto total colocado para vivienda nueva con variaciones de de -0.3% y 3.6% respectivamente, sin embargo, se observó un crecimiento relevante en el valor promedio de las hipotecas, con alzas de 14.7%, 12.5% y 18.5% en 2017, 2018 y 2019.

Durante 2020, los 3 principales originadores de hipotecas en México (Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial) mostraron una importante resiliencia importante ante el entorno adverso derivado de la contingencia sanitaria por COVID-19, lo que resultó en una disminución marginal de 0.6% en la originación total de créditos para viviendas nuevas. En 2021 y 2022 el monto de financiamiento registró crecimientos de 15.7% y 8.6%, respectivamente; sin embargo, en 2023 se presentó una desaceleración del 4.7%. En particular, el crédito del Infonavit disminuyó 6.3% en 2022. Para 2024, el financiamiento se mantuvo prácticamente en línea con los niveles del año previo; no obstante, a

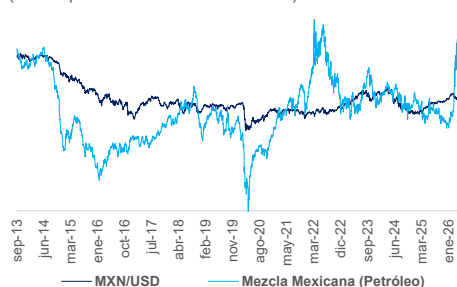
partir de ese mismo año el crédito Infonavit comenzó a mostrar una recuperación gradual con crecimientos de doble dígito. Finalmente, en 2025 se observó un incremento del 7.5% impulsado por el programa de Vivienda del Bienestar.

Desde el 2017 al 2025, se han realizado emisiones de largo plazo de certificados bursátiles por empresas del sector vivienda, incluyendo Vinte. Las emisiones se realizaron a tasas variables de TIIE + 2.50% y tasa fija de 9.70%, 10.00%, 11.01% y 12.31% correspondientes a Vinte.

Actual entorno económico mundial. En años recientes ha sido observado volatilidad en el tipo de cambio Peso/Dólar y precio de petróleo en los mercados internacionales, así como un impacto negativo en la economía derivado conflictos geopolíticos y nuevas políticas arancelarias. Vinte considera que su modelo de negocio cuenta con fortalezas que minimizan los riesgos ante dicho entorno. En particular, el modelo de negocio de Vinte ya ha sido puesto a prueba en crisis financieras en el pasado con resultados favorables, tal es el caso del 2009, cuando la Compañía reportó un crecimiento en sus ingresos del 52%, a pesar de un entorno económico adverso. Dentro de las variables macroeconómicas que la Compañía considera relevantes para su desempeño, se encuentran la formación de empleo, oferta de financiamiento hipotecario y baja inflación, factores que sustentan una sólida demanda efectiva de vivienda en México.

Fortalezas del Modelo de Negocio de Vinte ante Actual Entorno Económico Mundial

Tipo de Cambio y Precio del Petróleo
(Desempeño 2013 - 2026 - Base 100)



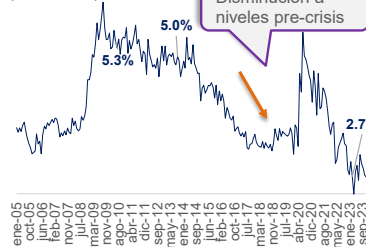
Variables que no afectan directamente a Vinte

Cambios en Precios de los Commodities y en el Peso Mexicano

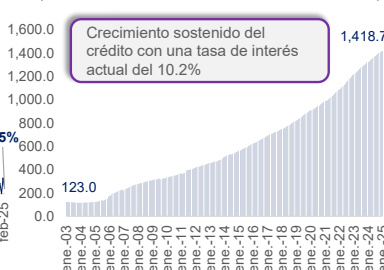
- Los ingresos y costos de Vinte son en pesos
- El precio de los insumos ha crecido en línea con la inflación
- Plazas como Cancún y Playa del Carmen mejoran el ingreso de la gente e incrementa la migración ante depreciaciones en el tipo de cambio

Variables que Benefician a Vinte

Tasa de Desempleo
(México, %)



Cartera de Créditos Hipotecarios
(México, Saldo total de vivienda nueva mmdp)



Inflación
(México, %)



Fuente: CNBV, EIU y Bloomberg.

2.10. Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

La información relativa al mercado de valores de México que se establece en este reporte ha sido preparada con base en el material obtenido de fuentes públicas, incluyendo la CNBV y la BMV.

Las acciones de la Compañía actualmente se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV y cotizan directa y únicamente en la BMV bajo la clave de pizarra "VINTE".

En las siguientes tablas se muestra el último precio de cotización, precios mínimos y máximos de cotización de las acciones VINTE* en la BMV durante los periodos indicados, así como el volumen operado:

Anual

Año	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
2016	26.32	25.98	26.49	7,298,148
2017	26.19	25.00	26.35	3,432,957
2018	29.00	25.00	29.00	10,481,406
2019	28.20	27.10	29.00	16,330,801
2020	28.49	26.99	29.50	1,065,581
2021	28.40	27.61	29.49	1,337,390
2022	31.61	26.91	36.12	2,231,362
2023	30.92	30.50	32.50	6,319,001
2024	32.50	29.99	33.50	5,945,842
2025	31.75	29.23	33.00	4,107,088

Fuente: Bloomberg L.P.

Trimestral

Trimestre	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
1T 2023	31.55	31.54	31.99	466,460
2T 2023	31.56	30.99	31.59	424,788
3T 2023	31.00	30.50	32.50	262,342
4T 2023	30.92	30.91	31.00	5,165,411
1T 2024	30.81	29.99	30.92	101,742
2T 2024	32.50	29.99	33.50	1,650,483
3T 2024	32.13	31.00	32.50	503,389
4T 2024	32.50	32.13	33.30	3,690,228
1T 2025	32.00	31.00	32.50	988,231
2T 2025	30.89	29.23	33.00	1,500,911
3T 2025	31.25	30.00	31.25	613,017
4T 2025	31.75	29.73	31.98	1,004,929
1T 2026	32.99	30.69	35.50	16,888,022

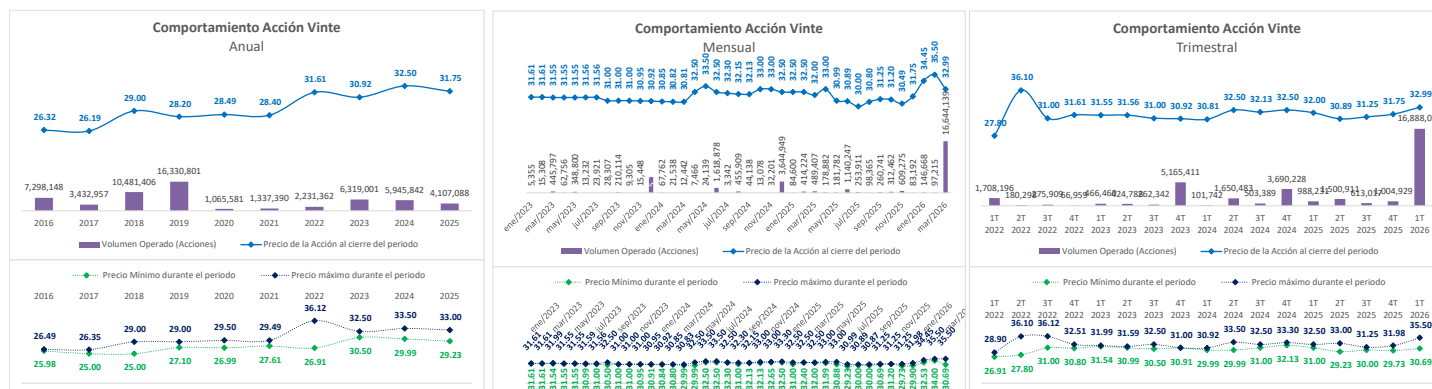
Fuente: Bloomberg L.P.

Mensual

Periodo	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
ene./23	31.61	31.61	31.61	5,355
feb./23	31.61	31.61	31.61	15,308
mar./23	31.55	31.54	31.99	445,797
abr./23	31.55	31.55	31.55	62,756
may./23	31.55	31.55	31.55	348,800

jun./23	31.56	30.99	31.59	13,232
jul./23	31.56	31.00	31.56	23,921
ago./23	31.00	30.50	32.50	28,307
sep./23	31.00	31.00	31.00	210,114
oct./23	31.00	31.00	31.00	9,305
nov./23	30.95	30.95	31.00	15,448
dic./23	30.92	30.91	30.95	5,140,658
ene./24	30.85	30.84	30.92	67,762
feb./24	30.82	30.80	30.85	21,538
mar./24	30.81	29.99	30.83	12,442
abr./24	32.50	29.99	32.50	7,466
may./24	33.50	32.50	33.50	24,139
jun./24	32.50	32.50	33.50	1,618,878
jul./24	32.30	32.30	32.50	3,342
ago./24	32.15	31.00	32.30	455,909
sep./24	32.13	32.13	32.15	44,138
oct./24	33.00	32.13	33.00	13,078
nov./24	33.00	32.65	33.00	32,201
dic./24	32.50	32.50	33.30	3,644,949
ene./25	32.50	31.00	32.50	84,600
feb./25	32.50	32.40	32.50	414,224
mar./25	32.00	32.00	32.50	489,407
abr./25	33.00	31.99	33.00	178,882
may./25	30.99	30.88	33.00	181,782
jun./25	30.89	29.23	30.99	1,140,247
jul./25	30.00	30.00	30.89	253,911
ago./25	30.80	30.00	30.87	98,365
sep./25	31.25	30.69	31.25	260,741
oct./25	31.20	31.20	31.25	312,462
nov./25	30.49	29.73	31.25	609,275
dic./25	31.75	29.90	31.98	83,192
ene./26	34.45	32.53	34.45	146,668
feb./26	35.50	34.00	35.50	97,215
mar./26	32.99	30.69	35.50	16,644,139

Fuente: Bloomberg L.P.



La Compañía no puede predecir el nivel de liquidez que tendrá el mercado para sus Acciones. En el supuesto de que el volumen de cotización de las Acciones de la Compañía en la BMV disminuya por debajo de los niveles establecidos, su inscripción podría cancelarse. A la fecha, la negociación de las Acciones de la Compañía no ha sido objeto de suspensión alguna.

La acción VINTE* a la fecha del presente reporte es incluida en los índices Bloomberg ESG Data Lite Index y Bloomberg ESG Score Total Coverage Index.

2.11. Formador de Mercado

La Compañía realizó la contratación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, para la prestación de servicios como Formador de Mercado por un periodo de 6 meses a partir del 2 de julio de 2018,

fecha de autorización por parte de la Bolsa Mexicana de Valores, renovándose automáticamente por periodos iguales en caso de que ninguna de las partes de aviso de dar por terminado el contrato. El Formador de Mercado tiene el objetivo de promover la bursatilidad y estabilidad de precios con una presencia operativa continua sobre la acción VINTE durante cada Sesión de Remate. Asimismo, se han realizado renovaciones del contrato por periodos adicionales de 12 meses, terminando en diciembre de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual. Dicho Formador de Mercado ha sido el único con el que la Compañía ha operado.

Resumen de Contrato de servicios de Formador de Mercado:

Tipo de Valor: Acciones

Clave de cotización: VINTE*

Código ISIN / CUSIP: MX01VI050002

Periodo de contrato: 12 meses

Siguiente vencimiento: 2 de enero de 2027

Posturas: Presentar posturas de compra y venta con un diferencial máximo de 2.5%

Permanencia en corros: Al menos 80% del tiempo de remate por cuenta propia

En el cumplimiento de sus obligaciones operativas durante cada sesión de remate, el formador de mercado tiene la obligación de apegarse a lo establecido en el manual de reglas operativas para el Sistema Electrónico de Negociación y en el Reglamento Interior de la BMV, así como en las reglas establecidas en las demás disposiciones legales que le resultan aplicables respecto al ejercicio y cumplimiento de sus funciones en el mercado.

A continuación, se presenta un análisis de la operatividad del Formador de Mercado desde su contratación:

Periodo	Acciones Compradas (#)	Acciones Vendidas (#)	Total Volumen de Acción VINTE
Julio 2018	42,782	33,932	46,888
Agosto 2018	12,527	13,909	4,340,843
Septiembre 2018	25,273	27,693	86,214
Octubre 2018	30,970	24,651	68,061
Noviembre 2018	36,583	38,378	126,050
Diciembre 2018	45,250	42,319	355,197
Enero 2019	18,368	7,178	31,244
Febrero 2019	47,038	33,553	7,174,736
Marzo 2019	40,274	75,872	1,424,612
Abril 2019	30,032	4,937	49,262
Mayo 2019	82,550	75,326	2,773,916
Junio 2019	111,414	92,535	1,954,896
Julio 2019	41,930	92,651	1,503,613
Agosto 2019	34,876	32,268	104,111
Septiembre 2019	41,795	33,183	877,438
Octubre 2019	42,872	55,288	165,008
Noviembre 2019	16,540	15,407	48,642
Diciembre 2019	14,674	11,508	223,323
Enero 2020	7,943	5,600	30,023

Febrero 2020	23,620	11,612	56,870
Marzo 2020	25,114	31,135	79,326
Abril 2020	61,277	73,870	219,745
Mayo 2020	7,893	9,808	209,958
Junio 2020	22,025	19,154	49,146
Julio 2020	12,730	10,404	66,422
Agosto 2020	12,199	12,502	80,031
Septiembre 2020	15,287	338	97,096
Octubre 2020	32,251	43,037	108,406
Noviembre 2020	15,833	24,924	54,369
Diciembre 2020	4,784	5,000	14,189
Enero 2021	5,386	1,622	721,865
Febrero 2021	7,097	6,297	176,115
Marzo 2021	6,395	4,660	13,585
Abril 2021	14,815	15,593	46,304
Mayo 2021	6,744	3,433	26,589
Junio 2021	4,562	2,649	18,499
Julio 2021	31,888	38,705	106,505
Agosto 2021	9,115	6,795	21,535
Septiembre 2021	16,347	11,102	84,997
Octubre 2021	8,293	2,210	10,591
Noviembre 2021	16,169	1,660	18,117
Diciembre 2021	21,167	43,399	92,688
Enero 2022	40,204	2,316	1,559,162
Febrero 2022	9,791	32,000	125,622
Marzo 2022	6,615	-	23,412
Abril 2022	2,855	-	3,244
Mayo 2022	10,889	37,000	169,152
Junio 2022	4,295	90	7,902
Julio 2022	7,764	20,195	77,307
Agosto 2022	5,287	32	12,402
Septiembre 2022	7,781	-	186,200
Octubre 2022	14,642	11,608	27,170
Noviembre 2022	9,073	491	36,990
Diciembre 2022	2,315	142	2,799
Enero 2023	2,465	355	5,355
Febrero 2023	3,561	9,998	15,308
Marzo 2023	25,997	49,335	445,797
Abril 2023	15,725	11,910	62,756
Mayo 2023	11,342	14,253	348,800
Junio 2023	6,256	210	13,232
Julio 2023	20,941	6	23,921
Agosto 2023	10,477	15,002	28,307
Septiembre 2023	3,941	-	210,114
Octubre 2023	9,086	-	9,305
Noviembre 2023	15,413	-	15,448
Diciembre 2023	3,457	10	5,140,658
Enero 2024	6,650	60,019	67,762
Febrero 2024	21,452	-	21,538
Marzo 2024	12,144	-	12,442

Abril 2024	7,160	-	7,466
Mayo 2024	6,450	15,812	24,139
Junio 2024	3,863	551	1,618,878
Julio 2024	3,059	201	3,342
Agosto 2024	9,378	43,513	455,909
Septiembre 2024	10,076	2,201	44,138
Octubre 2024	11,452	4	13,078
Noviembre 2024	4,534	1,548	32,201
Diciembre 2024	9,033	400	3,644,949
Enero 2025	13,312	42,000	84,600
Febrero 2025	3,570	-	414,224
Marzo 2025	892	2,000	489,407
Abril 2025	1,645	4,000	178,882
Mayo 2025	85,136	40,629	181,782
Junio 2025	39,603	4,000	1,140,247
Julio 2025	69,354	134,222	253,911
Agosto 2025	51,514	33,106	98,365
Septiembre 2025	62,313	57,000	260,741
Octubre 2025	109,999	78,854	312,462
Noviembre 2025	62,796	119,591	609,275
Diciembre 2025	29,599	-	83,192
Enero 2026	30,498	56,438	146,668
Febrero 2026	12,797	2,943	97,215
Marzo 2026	74,464	53,281	16,644,139

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, el formador de mercado operó un total de 488,340 Acciones, equivalente al 45.8% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread (o diferencial) promedio de precios de las Acciones fue de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, comparado con un spread promedio de 1.07%, 2.85% y 4.07% para los periodos de enero a diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. El spread del periodo de enero a diciembre de 2020 implica una disminución del spread promedio del 65%, comparado con el del mismo periodo del 2017. Asimismo, el precio de las acciones del 2 de julio de 2018 al 31 de diciembre de 2020 pasó de \$26.10 a \$28.49, lo que representa un incremento del 9.16%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021, el formador de mercado operó un total de 286,103 Acciones, equivalente al 21.4% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, comparado con un spread promedio de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, lo cual implica una disminución del spread promedio del 10%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2021 pasó de \$28.49 a \$28.40, lo que representa una disminución del 0.32%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, el formador de mercado operó un total de 225,385 Acciones, equivalente al 10.1% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, comparado con un spread promedio de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, lo cual implica un aumento del spread promedio del 51%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2021 al 31 de

diciembre de 2022 pasó de \$28.40 a \$31.61, lo que representa un aumento del 11.30%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, el formador de mercado operó un total de 229,740 Acciones, equivalente al 3.6% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.01% para el periodo de enero a diciembre de 2023, comparado con un spread promedio de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, lo cual implica una disminución del spread promedio del 47%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023 pasó de \$31.61 a \$30.92, lo que representa una disminución del 2.18%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024, el formador de mercado operó un total de 229,500 Acciones, equivalente al 3.9% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.22% para el periodo de enero a diciembre de 2024, comparado con un spread promedio de 1.01% para el periodo de enero a diciembre de 2023, lo cual implica un aumento del spread promedio del 21.70%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2023 al 31 de diciembre de 2024 pasó de \$30.92 a \$32.50, lo que representa un aumento del 5.11%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025, el formador de mercado operó un total de 1,045,135 Acciones, equivalente al 25.4% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 0.91% para el periodo de enero a diciembre de 2025, comparado con un spread promedio de 1.22% para el periodo de enero a diciembre de 2024, lo cual implica una disminución del spread promedio del 25.67%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025 pasó de \$32.50 a \$31.75, lo que representa una disminución del 2.31%.

Como resultado de la contratación del Formador de Mercado, la acción VINTE* ha operado en todas las sesiones bursátiles excepto 30 desde el inicio del contrato. A continuación, se incluye la clasificación de nivel de bursatilidad de la acción VINTE*:

Índice de Bursatilidad (VINTE*)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Enero	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Febrero	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Marzo	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	MEDIA
Abril	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Mayo	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Junio	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Julio	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	MEDIA	
Agosto	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Septiembre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Octubre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Noviembre	BAJA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Diciembre	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	

3. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión en acciones de la Compañía implica riesgos inherentes. El público inversionista, así como los inversionistas potenciales en las acciones de VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., deben leer, considerar y evaluar cuidadosamente, a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión toda la información contenida en este Reporte y sus anexos, incluyendo, sin limitación, los factores de riesgo que se describen a continuación, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

Cualquiera de los riesgos descritos podría afectar de manera significativa las operaciones, la situación financiera, los resultados de operación o las perspectivas de la Compañía. En caso de materializarse cualquiera de dichos riesgos, el precio o la liquidez de las acciones podría disminuir, y los inversionistas podrían perder total o parcialmente su inversión.

Los riesgos que se presentan a continuación son aquellos que Vinte considera que podrían afectar a la Compañía de forma adversa, sin embargo, estos no son los únicos riesgos, y podría estar sujeta a riesgos adicionales incluyendo aquellos que afecten de manera general a la industria en la que participa, a las regiones geográficas donde opera, así como a riesgos que actualmente no se consideran materiales o que no se conocen, los cuales también podrían afectar adversamente sus operaciones, situación financiera, resultados de operación, perspectivas, o el valor de la inversión. Asimismo, los riesgos desconocidos, nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podrían cambiar o ser evaluada en forma distinta.

El presente Reporte contiene ciertas declaraciones de hechos futuros, que conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicos, por lo que es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzadas.

3.1. Factores de Riesgo Relacionados con las actividades de la Compañía.

Grupo Vinte es una sociedad mexicana controladora y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México. En consecuencia su desempeño está altamente correlacionado con las condiciones económicas del país, así como con la disponibilidad del financiamiento en México para la adquisición de vivienda, otorgado principalmente por INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y el sector bancario.

Grupo Vinte es una sociedad mexicana controladora pura y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México. En consecuencia, su desempeño está altamente correlacionado con las condiciones económicas del país, así como con la disponibilidad de financiamiento para la adquisición de vivienda. Históricamente, el gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía nacional, por lo que cualquier cambio en las políticas públicas, particularmente en materia de vivienda y financiamiento, podría impactar de manera relevante en las operaciones, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía, así como en las condiciones del mercado.

El financiamiento hipotecario en México, especialmente en el segmento de vivienda de interés social, ha sido otorgado principalmente por organismos públicos como el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el

gobierno mexicano, como SHF y FOVISSSTE, así como por el sector bancario. En este contexto, Grupo Vinte depende de la disponibilidad y condiciones de financiamiento que otorgan dichas instituciones para efectuar sus ventas, por lo que sus operaciones están sujetas a cambios en las políticas de crédito, programas, procedimientos administrativos y prioridades institucionales.

El INFONAVIT es el principal proveedor de crédito hipotecario en México, con un monto máximo de financiamiento que asciende aproximadamente a \$2.8 millones de pesos para créditos tradicionales, modalidad INFONAVIT Total y créditos subsecuentes, lo cual cubre la mayoría de los productos ofrecidos por la Compañía. En aquellos casos en los que el valor de la vivienda excede dicho monto, los clientes pueden optar por esquemas de cofinanciamiento entre el INFONAVIT y el sector bancario. Por su parte, el FOVISSSTE opera bajo un esquema similar, enfocado en trabajadores del sector público, representando también una fuente relevante de financiamiento para la adquisición de vivienda de los clientes de la Compañía. Adicionalmente, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) actúa como una institución de banca de desarrollo que promueve el acceso al financiamiento a la vivienda mediante el otorgamiento de garantías, fondeo y seguros a intermediarios financieros, incluyendo instituciones bancarias y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES). A través de estos mecanismos, la SHF contribuye a fortalecer la liquidez del sistema hipotecario y a facilitar la originación de financiamiento, particularmente en los segmentos de vivienda de interés social y medio, así como en el financiamiento a desarrolladores. En este sentido, la SHF complementa el ecosistema de financiamiento a la vivienda en México y contribuye a ampliar la disponibilidad de recursos para la adquisición de vivienda.

Si bien durante 2025 se observaron indicadores laborales favorables, incluyendo una tasa de desempleo de 2.6% y la creación de aproximadamente 279 mil empleos formales, así como un incremento en la colocación de créditos por parte del INFONAVIT, no puede asegurarse que dichas condiciones prevalecerán en el futuro. De igual forma, los organismos de vivienda han implementado de manera recurrente ajustes a sus programas de crédito con el objetivo de fomentar el acceso al financiamiento, incluyendo modificaciones en esquemas de cofinanciamiento, ampliación de límites de edad, incentivos a segmentos específicos de la población y la eliminación de ciertos costos asociados al crédito.

Por otra parte, recientes cambios regulatorios y de política pública en materia de vivienda podrían modificar las condiciones del mercado. En particular, la reforma a la Ley del INFONAVIT aprobada en 2025 contempla, entre otros aspectos, la creación de una constructora pública de vivienda orientada a segmentos de menores ingresos, así como la implementación de programas de vivienda social y esquemas de acceso para población no afiliada a la seguridad social. Si bien estas iniciativas podrían representar oportunidades para la Compañía, también implican riesgos asociados a cambios en la dinámica competitiva, en la asignación de recursos y en las prioridades de financiamiento.

Aunque el INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF han desempeñado un papel importante en la formulación e instrumentación de la política gubernamental para la vivienda, no puede asegurarse que el gobierno no limitará la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan tales organismos ni instituirá modificaciones en sus políticas, programas, procedimientos o criterios de elegibilidad para el otorgamiento de créditos, lo que podría causar un resultado adverso significativo en la demanda de vivienda, el volumen de ventas del negocio, las condiciones financieras y los resultados de operación de Vinte.

Propuestas de reforma a la Ley del Seguro Social podrían generar cambios en el fondeo del INFONAVIT.

Propuestas de reforma a la Ley del Seguro Social del Congreso de la Unión podrían reducir el fondeo del INFONAVIT. Actualmente, las contribuciones patronales del 5% del salario representan más de una tercera parte del flujo de efectivo del INFONAVIT, por lo que cualquier reducción en el fondeo ocasionaría que el INFONAVIT dependiera en mayor medida de fuentes de fondeo alternativas, tales como líneas de crédito y bursatilizaciones, o que busque mayores retornos de su cartera hipotecaria e inversiones para mantener su ritmo de originación de créditos hipotecarios. A pesar de que INFONAVIT posee a la fecha suficiente efectivo en caja que le ayudaría a mitigar cualquier evento importante que afecte sus capacidades para otorgar créditos, la Compañía no puede descartar que como resultado de la propuesta de ley, en el corto y mediano plazo, el INFONAVIT pueda tener una baja en el número de créditos hipotecarios otorgados, lo que podría resultar en un efecto adverso significativo en el negocio de la Compañía y, por lo tanto, en su condición financiera y resultados de operación.

Una reducción en los recursos del INFONAVIT y/o FOVISSSTE podría disminuir la cantidad de créditos hipotecarios que estas instituciones originan y, en consecuencia, afectar el crecimiento de Vinte de forma negativa.

El INFONAVIT y FOVISSSTE no reciben recursos directos del gobierno federal; su fondeo proviene principalmente de las aportaciones patronales obligatorias equivalentes al 5.0% del salario bruto de los trabajadores, del cobro de intereses y amortizaciones de los créditos otorgados, así como de emisiones de deuda en los mercados de capitales. En este sentido, la disponibilidad y el monto de financiamiento hipotecario que dichas instituciones pueden canalizar está limitado y depende, en gran medida, de las condiciones macroeconómicas en México y del entorno en los mercados financieros y de capitales. Por lo tanto, un deterioro en dichas condiciones, incluyendo un incremento en la tasa de desempleo, podría traducirse en mayores niveles de morosidad en sus carteras, así como en una disminución en las aportaciones patronales, lo que a su vez reduciría su capacidad de fondeo y de originación de nuevos créditos. En consecuencia, una reducción en los recursos disponibles, particularmente del INFONAVIT, podría tener un efecto material adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Durante 2025, la tasa de desempleo en México se ubicó en 2.6%, en comparación con 3.1% en 2024 y 3.4% en 2023, de acuerdo con cifras del INEGI. Asimismo, se generaron aproximadamente 279 mil empleos formales, conforme a datos del IMSS. En este contexto, el INFONAVIT otorgó alrededor de 181 mil créditos para vivienda nueva, mientras que el FOVISSSTE colocó aproximadamente 14 mil créditos, lo que representó una variación anual al alza del +9.1% y una disminución a la baja de 12.4%, respectivamente, según información del SNIIV. No obstante, no puede garantizarse que dichas condiciones favorables prevalecerán en el futuro.

Si bien tanto el INFONAVIT como el FOVISSSTE han mostrado capacidad para adaptar sus programas y promover la originación de crédito mediante ajustes

regulatorios y operativos, no existe certeza de que dichas medidas sean suficientes para sostener los niveles actuales de financiamiento.

Adicionalmente, el gobierno federal mexicano y otras entidades gubernamentales podrían, en el futuro, promulgar disposiciones o establecer políticas que restrinjan o impidan que entidades financiadoras como INFONAVIT y FOVISSSTE continúen otorgando créditos hipotecarios y realizando deducciones automáticas para el pago de créditos hipotecarios o tomen acciones destinadas a apoyar la industria hipotecaria en México. Dichas restricciones podrían afectar de forma adversa a la Compañía y su desempeño, y podrían disminuir la disponibilidad de hipotecas, afectando de forma significativa la capacidad de la Compañía de generar nuevas ventas y, por lo tanto, impactar sus operaciones, resultados de operación y crecimiento.

El retraso en los pagos de la titulación de vivienda por parte de los Fondos de Vivienda podría afectar la rotación de la cartera de cuentas por cobrar de Vinte.

Grupo Vinte no proporciona financiamiento a sus Clientes para la adquisición de vivienda. Normalmente, los Fondos de Vivienda liquidan el importe del crédito hipotecario a las empresas desarrolladoras de vivienda una vez que estas han escriturado la vivienda en favor de sus clientes, liberado el gravamen que hubiere existido sobre la propiedad, e hipotecado la vivienda a favor del Fondo de Vivienda que haya otorgado el crédito hipotecario. En este proceso, el registro de ingresos se lleva a cabo hasta el momento en que una vivienda es escriturada a favor del cliente, momento en el cual puede registrarse contablemente una cuenta por cobrar. El pago del crédito hipotecario que otorgan los Fondos de Vivienda se programa con base en su disponibilidad de recursos de manera directa o por medio de mecanismos de factoraje. En el pasado y debido a la falta de disponibilidad de recursos de algunos Fondos de Vivienda, ha habido retrasos en las programaciones de titulación y en los pagos de las viviendas. Al respecto, al no existir una garantía por parte de los Fondos de Vivienda de contar siempre en el futuro con recursos financieros suficientes para cumplir en tiempo y en forma su programa de pago, la Compañía ha instrumentado y podría instrumentar el acceso a mecanismos de factoraje para minimizar los posibles impactos negativos en su liquidez como resultado de retrasos en los pagos de la titulación de viviendas de los Fondos de Vivienda. En la actualidad, el plazo promedio de cobro, una vez escriturada la vivienda en favor del cliente, es de 4 a 7 días para el INFONAVIT, de 35 a 60 días para el FOVISSSTE y de 1 a 5 días para la banca. En este caso, la rotación de la cartera de cuentas por cobrar de la Compañía pudiere disminuir sensiblemente, reduciendo su liquidez, incrementando su nivel de deuda y afectando adversamente a su estructura financiera y resultados.

La Emisora no puede garantizar que en el futuro los Fondos de Vivienda contarán en todo momento con suficientes recursos para cubrir sus pagos a tiempo. Asimismo, situaciones adversas a las entidades otorgadoras de crédito, tales como situaciones macroeconómicas, podrían afectar las actividades de las mismas y sus fuentes de fondeo, y prevenir los pagos pendientes a la Emisora. En consecuencia, la rotación de la cartera de cuentas por cobrar de la Sociedad podría aumentar sustancialmente, su liquidez podría verse afectada en forma considerable para hacer frente sus pagos y el servicio de la deuda, sus niveles de endeudamiento podrían aumentar, lo cual podría tener un efecto adverso en su situación financiera y sus ingresos.

Podría darse el caso que la Compañía no reciba el valor monetario de sus compromisos de asignación de crédito.

Los compromisos de asignación de crédito representan el número de viviendas que la Compañía ha registrado ante el RUV y que estarán disponibles para su venta una vez terminada su construcción y se obtenga la calificación aprobatoria de parte de los proveedores de financiamiento, en el sentido de que, una vez que se identifique a un comprador, dichos proveedores le otorguen un crédito hipotecario. La Compañía registra ante el RUV una cantidad suficiente de viviendas para posteriormente obtener las aprobaciones de los proveedores de financiamiento, con el fin de garantizar la escrituración ininterrumpida de dichas viviendas. La Compañía no puede garantizar que efectivamente escriturará el número de viviendas reflejado por sus compromisos de asignación de crédito o que recibirá el valor monetario de dichos compromisos.

La capacidad de Vinte para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias.

Grupo Vinte no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus Subsidiarias, de las cuales tiene propiedad mayoritaria. Por lo tanto, la capacidad de Vinte para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias. Si Vinte no recibe los fondos necesarios, su capacidad de pago se podría ver afectada. Además, de conformidad con la legislación mexicana, las Subsidiarias solo pueden pagar dividendos a Vinte sobre las utilidades que estén incluidas en estados financieros aprobados por los accionistas después de compensar cualquier pérdida previamente existente, destinar fondos correspondientes a la reserva legal y una vez que los accionistas hayan aprobado el pago de dividendos. Cualquier disminución en las utilidades de las Subsidiarias podría afectar la capacidad de pago de Vinte.

Las operaciones de Vinte requieren una considerable cantidad de capital de trabajo, y podría no obtener acceso a niveles de financiamiento adecuados.

Grupo Vinte ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda, principalmente mediante la contratación de líneas crediticias con bancos y entidades financieras. Asimismo, la Compañía utiliza recursos propios provenientes de sus operaciones, además de acceder a mercados de capitales para financiar su crecimiento. Aun cuando la Compañía estima continuar la diversificación de sus fuentes de fondeo, no puede asegurarse que la Compañía pueda continuar obteniendo financiamiento, o que, en caso de obtenerlo, este será en términos favorables o sustancialmente similares a financiamientos incurridos con anterioridad. En el eventual caso de que se presenten acontecimientos adversos en el mercado de crédito, en México o el extranjero, que pudieran generar altas tasas de interés, limitada liquidez o falta de disponibilidad de financiamiento, es probable que Vinte no pudiera estar en condiciones de garantizar, en esos momentos, el cumplimiento de los servicios de su deuda, de renegociar sus pasivos en condiciones más favorables en precios y/o plazos, y/o tener acceso a otras fuentes de financiamiento, bancaria o bursátil, para hacer frente a los vencimientos de sus compromisos. Cabe destacar que, el incumplimiento en cualquiera de los créditos puente con que cuenta la Compañía podría resultar en el remate o adjudicación de los bienes dados en garantía de dichos créditos.

Las actividades de la Compañía dependen de su capacidad para obtener financiamiento.

La Compañía no recibe el precio de una vivienda, sino hasta que concluye su construcción y escrituración. La Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción principalmente con los recursos generados por su capital de trabajo, generación propia de flujo de efectivo y la contratación de deuda.

En el pasado, condiciones adversas en los mercados de crédito tanto a nivel tanto nacional como internacional – incluyendo tales como el aumento de las tasas de interés, contracciones den la liquidez del sistema financiero y una mayor cautela por parte de las instituciones financieras para otorgar créditos industrial sector- han provocado y podrían derivar en el futuro en un aumento en los costos de financiamiento y en mayores dificultades para la contratación o el refinanciamiento de deuda por parte de la Compañía. Lo anterior ha tenido y podría tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. La disponibilidad de financiamiento también podría verse limitada por eventos o condiciones que afecten a la industria de vivienda, o al entorno macroeconómico en general, incluyendo, entre otros, emergencias sanitarias, periodos de recesión económica o niveles elevados de desempleo, los cuales podrían incrementar la incertidumbre en el país y en la industria, dificultado a la Sociedad el acceso a fuentes de financiamiento. Como antecedente, a raíz de los procesos de reestructura de tres desarrolladoras de vivienda que cotizaban en BMV alrededor del 2013, un número significativo de instituciones financieras redujeron o cortaron su exposición al sector. Lo anterior se debió en parte, a su exposición en en instrumentos derivados, factoraje de cuentas por cobrar, créditos puente para la construcción y tierra en garantía para asegurar líneas de crédito a corto plazo, lo que Resultó en una contracción relevante del financiamiento disponible para la industria. Este tipo de eventos podrían repetirse en el futuro y afectar la capacidad de los desarrolladores, incluyendo a la Compañía, para acceder a financiamiento en condiciones favorables.

La Compañía no puede garantizar que logrará refinanciar la deuda que llegue a contratar, o recaudar recursos mediante la venta de activos o el aumento de su capital para liquidar su deuda en su vencimiento. El incumplimiento de la Compañía bajo cualquier financiamiento podría afectar de manera adversa su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Las operaciones de Vinte generalmente presentan cierta estacionalidad durante el año.

La estacionalidad que presenta Vinte fue inicialmente el resultado de los ciclos operativos y de préstamo de varias instituciones que proporcionan financiamiento hipotecario al sector, aunque en los últimos años dicha estacionalidad ha sido menos marcada.

La mayoría de los desarrollos y construcciones comienzan hacia la primera mitad del año. En algunos casos, el periodo de construcción de desarrollos inmobiliarios construidos se termina durante el último trimestre del año. La comercialización y las ventas se intensifican significativamente después del primer trimestre del año. Por el efecto antes mencionado, existe un desfase en los montos de capital de trabajo que Vinte mantiene a principios del año, mismo

que se corrige hacia el final del año, cuando las viviendas son vendidas, escrituradas y finalmente cobradas dentro de los 45 días posteriores a la escrituración. En consecuencia, la Compañía ha experimentado, y se estima continuará experimentando, variaciones significativas en los resultados de sus operaciones de un trimestre a otro.

Vinte requiere de inversiones para el desarrollo de proyectos, y los cambios en las necesidades de capital de la Compañía podrían afectar su situación financiera.

Las actividades de la Compañía requieren fuertes inversiones de capital y exigen que la Compañía efectúe cuantiosas adquisiciones de reservas territoriales e incurra en un considerable nivel de gastos en relación con el desarrollo y la construcción de proyectos, entre otras cosas. Los montos y las fechas de estos gastos e inversiones en activos dependen en parte de la situación del mercado, por lo que la Compañía no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá. Podría darse el caso, sin una planeación adecuada, que la Emisora no logre predecir acertadamente los montos o las fechas de los gastos en las que incurrirá las inversiones en activos que efectuará. Además, Vinte no recibe recursos de la venta de vivienda, sino hasta que termina la etapa de construcción de las viviendas y las ventas se consuman mediante su escrituración. A pesar de que Vinte posee una política interna de mantener seis semanas de efectivo requerido en caja, la Compañía podría no contar con la liquidez suficiente para satisfacer sus necesidades de capital de trabajo a los niveles necesarios para respaldar el crecimiento de sus desarrollos y mantener su nivel de ventas de unidades, ingresos y rendimientos.

Podrían presentarse contingencias fiscales.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que la Compañía no puede garantizar que no se verá afectada por los cambios que se podrían presentar en dichas leyes. Dichas potenciales contingencias fiscales podrían afectar negativamente la operación, la condición financiera o las proyecciones de la Compañía.

Adicionalmente, las operaciones de Vinte, al igual que las de cualquier empresa, están sujetas a la revisión de las autoridades fiscales. Por lo anterior, en caso de que las autoridades fiscales determinen que una determinada operación, incluyendo sin limitación, cualquier adquisición de activos, no cumplió plenamente con las disposiciones fiscales aplicables, la Compañía podría ser acreedora de multas y sanciones por parte de dichas autoridades.

La capacidad de la Compañía para generar partidas deducibles de impuestos en el futuro podría ser limitada.

En el pasado, los resultados netos de la Compañía se han visto favorecidos por el nivel de deducciones fiscales de la misma, que reducen el monto cargado a su utilidad neta por concepto de impuestos a la utilidad. En los últimos años, la Compañía ha deducido de su utilidad neta el importe correspondiente a sus compras de terrenos, que han ascendido a sumas considerables. En el supuesto que la Compañía no mantenga el mismo nivel de actividad por lo que respecta al desarrollo de vivienda y la adquisición de terrenos, los importes a deducir podrían disminuir en comparación con años anteriores, lo cual, aunado a

cualquier posible eliminación de cualesquier deducciones de impuestos sobre propiedad, se traduciría en un mayor ingreso gravable, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de la Compañía.

Grupo Vinte podría estar expuesta a riesgos relacionados con la construcción de las viviendas, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.

En relación con la estrategia de desarrollo, la Compañía pretende desarrollar y construir viviendas tanto en terrenos desarrollados, como en terrenos sin desarrollar. En cualquiera de dichos proyectos, la Compañía podría estar sujeta, entre otros, a los siguientes riesgos:

- el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el desarrollo sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
- el riesgo de que los terrenos de la Compañía sean invadidos por terceras personas o de conflictos legales por la tenencia de dichos terrenos;
- el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, factibilidades, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;
- el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar terrenos, viviendas o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción.

Las condiciones de Grupo Vinte, relacionadas con los costos del material de construcción, la mano de obra y el arrendamiento de maquinaria, podrían cambiar en un futuro.

Vinte celebra contratos de abastecimiento por proyecto y mantiene acuerdos al mayoreo con grandes proveedores de materiales. Vinte procura contratar a proveedores y/o distribuidores locales o cercanos a las obras para abastecerse de los materiales básicos que utiliza en la construcción de unidades habitacionales, incluidos cemento, grava, piedra, arena, concreto hidráulico premezclado, acero de refuerzo, bloques, ventanas, puertas e instalaciones, accesorios de plomería y electricidad; el precio de dichos materiales se encuentra denominado en pesos. No obstante, variaciones en los precios de los materiales empleados en la construcción de nuevos desarrollos de vivienda, la mano de obra y el arrendamiento de maquinaria podrían afectar, de forma significativa y adversa, sus costos de construcción y por consiguiente su condición financiera y sus resultados de operación.

La Compañía cuenta con políticas de abastecimiento corporativas y negociación colectiva, que le han traído beneficios, al tener acceso a mejores precios que los del mercado abierto, consecuencia principalmente de las

economías de escala, sin embargo, no puede garantizar que dichas condiciones se mantendrán en el futuro. Asimismo, la política de abastecimiento contempla la solicitud de cotizaciones de distintos proveedores previo a la contratación de suministro con alguno de ellos, así como negociaciones anuales por grandes volúmenes de materiales que le permiten ganar economías de escala al contratar productos y servicios, lo que contribuye a mitigar parcialmente el riesgo de incremento de precios. Ante lo anterior, la Sociedad considera que su relación con los proveedores es buena y su inventario de materiales se limita a lo necesario para llevar a cabo la edificación de sus viviendas. Cabe mencionar que prácticamente, todos los materiales que se utilizan son fabricados en México.

En relación con la mano de obra Vinte generalmente contrata personal de la región donde edifica sus conjuntos habitacionales, además de contar con personal experimentado y debidamente capacitado que desempeña funciones de administración y supervisión. Para controlar el impacto de la mano de obra en sus costos totales, prefiere contratar mano de obra conforme al trabajo realizado y no por hora-hombre. No obstante, incrementos en los costos laborales, escasez de mano de obra calificada o cambios en las condiciones del mercado laboral podrían afectar la estructura de costos de la Compañía. En la medida en que la Compañía subestime los costos asociados a materiales, contratistas o mano de obra, o enfrente incrementos no previstos en dichos rubros sin la posibilidad de trasladarlos al precio de venta, sus márgenes y rentabilidad podrían verse afectados de manera adversa. Adicionalmente, cambios en las disposiciones de organismos como el INFONAVIT en relación con especificaciones técnicas, materiales autorizados o requisitos para el otorgamiento de crédito podrían implicar costos adicionales o ajustes en los procesos constructivos en los que tendría que incurrir la Emisora para que el cliente pueda acceder a sus créditos.

Si bien en ejercicios anteriores la Compañía no ha experimentado retrasos significativos derivados de escasez de materiales o conflictos laborales, no existe garantía de que dichas condiciones prevalecerán. En consecuencia, cualquier disrupción en el suministro de insumos, incrementos relevantes en costos o problemas laborales podrían afectar de manera adversa las operaciones y los resultados de la Compañía.

Los incrementos en costos y la escasez de materiales para construcción o mano de obra podrían afectar en forma adversa los resultados de la Compañía.

Los incrementos en los precios de las materias primas –incluidos el acero y el cemento– o los salarios de los trabajadores que ofrecen servicios especializados, podrían afectar en forma adversa los resultados de operación de la Compañía. Los precios de las materias primas pudieran llegar a ser volátiles y aumentar como resultado de su escasez, la imposición de restricciones de mercado, la fluctuación de los niveles de oferta y demanda, el pago de derechos aduaneros y la especulación en el mercado. Además, los precios de algunos materiales para construcción –como por ejemplo el acero– están indexados al dólar americano.

Durante 2026, la política comercial de la administración de Donald Trump ha intensificado medidas proteccionistas mediante la imposición y/o incremento de aranceles al acero y al aluminio, generando presiones en las cadenas de suministro y en los costos de insumos a nivel regional. Estas acciones han incrementado la incertidumbre en el entorno comercial, particularmente en el contexto del T-MEC, con potenciales efectos adversos en sectores intensivos en

dichos materiales, incluyendo la industria de la construcción. Entre los principales países afectados por estas medidas se encuentran Canadá, Brasil y México.

En el caso de México, dichas medidas podrían generar disrupciones en las cadenas de suministro de la industria de la construcción, así como incrementos en los costos de materiales, derivado del encarecimiento en las distintas etapas de producción. Lo anterior podría impactar a desarrolladores y constructoras que dependen del acero para elementos estructurales y del aluminio para acabados y fachadas, afectando potencialmente los costos, tiempos de ejecución y rentabilidad de nuevos proyectos. La Compañía lleva a cabo procesos de negociación con proveedores para los principales insumos de su proceso constructivo, con el objetivo de asegurar condiciones competitivas y, en ciertos casos, fijar precios por periodos determinados. No obstante, no puede garantizar que, ante la imposición de dichos aranceles, será posible mantener las condiciones previamente pactadas ni evitar incrementos significativos en los costos de insumos en el futuro, lo que podría tener un efecto adverso en sus márgenes y resultados de operación.

Adicionalmente, en el supuesto de que el peso pierda valor frente al dólar, los costos incurridos por Javier en relación con la adquisición de materias primas podrían aumentar. Además, la Emisora podría verse expuesta a la escasez de materiales o mano de obra, lo cual podría ocasionar demoras en el desarrollo de sus proyectos. La escasez en la fuerza laboral, otras presiones inflacionarias en general o modificaciones en las leyes y reglamentos aplicables, podrían crear incrementos en el costo laboral.

Es probable que la competencia de Vinte continúe o se intensifique.

La capacidad de la Compañía para mantener e incrementar sus niveles actuales de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la sobreoferta de vivienda en algunos segmentos, la competencia en precios, la competencia para obtener financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir reserva territorial.

La industria del desarrollo de vivienda en México se caracteriza por un alto grado de fragmentación y la presencia de numerosos participantes, lo que genera un entorno altamente competitivo, principalmente a nivel regional. En este contexto, la Compañía enfrenta competencia en distintos frentes, incluyendo precios de venta, acceso a financiamiento hipotecario –particularmente en el sistema del INFONAVIT–, así como en la adquisición de reserva territorial. En consecuencia, no puede garantizar que mantendrá o incrementará su participación de mercado.

Asimismo, algunos competidores en los segmentos de vivienda de interés social y media podrían contar con mayores recursos financieros, tecnológicos y humanos, lo que les permitiría beneficiarse de economías de escala y fortalecer su posición competitiva. La capacidad de la Compañía para mantener e incrementar sus niveles de venta depende, en parte, de las condiciones de competencia en los mercados en los que opera, incluyendo posibles escenarios de sobreoferta en ciertos segmentos.

Aun cuando la Compañía considera que sus ventajas competitivas y su estrategia de negocios le permitirán lograr sus metas, es probable que dicha competencia continúe o se intensifique. Una mayor competencia podría ejercer presión sobre los precios de venta de las viviendas, incrementar los costos de

adquisición de la tierra, y limitar el acceso a financiamiento hipotecario, entre otros, lo que podría afectar de manera adversa el volumen de ventas, los márgenes, y en consecuencia la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía no puede garantizar que competidores con presencia relevante en otras regiones del país no expandan sus operaciones hacia los mercados donde participa. De igual forma, desarrolladores de menor escala, particularmente en segmentos medio alto y residencial, podrían mostrar mayor flexibilidad para adaptarse a cambios en la demanda, implementar estrategias comerciales digitales y atender nichos específicos del mercado. Finalmente, no puede descartarse la entrada de nuevos participantes, incluyendo desarrolladores internacionales con mayores recursos, lo que podría intensificar la competencia en el sector.

La intensificación de la competencia podría afectar el precio de los terrenos.

En la medida en que un mayor número de desarrolladores se incorpore o amplíe sus operaciones en el sector de la vivienda, el precio de los terrenos podría aumentar en forma importante y la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. Al respecto, la Compañía cuenta con una reserva territorial equivalente a más de 100 mil lotes de vivienda sobre una superficie de alrededor de 1,471 hectáreas, aproximadamente. En este sentido, la Compañía considera poco probable que en el mediano plazo el aumento en los precios de los terrenos pueda dar como resultado un incremento significativo en el costo de ventas de la Compañía y una disminución en sus utilidades; sin embargo, no puede garantizar que tales condiciones se mantengan en el largo plazo, lo que podría implicar un efecto adverso en sus resultados de operación.

La disponibilidad de terrenos para desarrollos es limitada y no existen garantías de contar con los terrenos que la Compañía requiere en un futuro.

Los precios de los terrenos pueden incrementarse como resultado de diversos factores, incluyendo el crecimiento poblacional en determinadas zonas, la disponibilidad de vivienda, las clasificaciones de uso de suelo y las diferencias de precios entre vivienda nueva y existente. Asimismo, la entrada o expansión de otros desarrolladores en mercados específicos podría intensificar la competencia por terrenos, generando aumentos significativos en los precios y una posible escasez de ubicaciones idóneas para el desarrollo de vivienda.

En este contexto, la Compañía no puede garantizar que será capaz de identificar y adquirir terrenos adecuados en el futuro en condiciones competitivas, ni que podrá cumplir oportunamente con los requisitos regulatorios aplicables, incluyendo aquellos relacionados con políticas de vivienda, uso de suelo, licencias y permisos necesarios para el desarrollo de sus proyectos.

Adicionalmente, cambios en la Política de Vivienda o en la delimitación de zonas urbanas podrían modificar los criterios de elegibilidad para el desarrollo habitacional, lo que podría obligar a la Compañía a adquirir terrenos a precios menos favorables o, en su caso, afectar la viabilidad de terrenos previamente adquiridos si estos dejaran de cumplir con los requisitos aplicables.

Actualmente, la Compañía cuenta con una reserva territorial que estima suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para cuando menos los próximos 5.3 años de operación en las plazas actuales. Si bien considera que sus políticas y procedimientos de compra son efectivos, no puede garantizar que estará en posibilidad de adquirir terrenos adecuados para sus proyectos al término de dicho periodo, o que los precios de adquisición serán atractivos y que harán la operación rentable.

Las reservas de terrenos no amparados por las pólizas de seguro de la Compañía podrían sufrir siniestros que podrían ocasionar pérdidas significativas.

Por lo general, la Compañía no adquiere pólizas de seguro de responsabilidad, bienes o daños para sus reservas territoriales sino hasta que comienza sus obras de construcción. En el supuesto de que las reservas de terrenos no asegurados se vean afectadas por acontecimientos imprevistos, como incendios o desastres naturales, Vinte pudiera incurrir en gastos en caso de que tenga que llevar a cabo cualquier actividad de remediación y sufrir cuantiosas pérdidas como resultado de las demoras en el inicio de las obras para sus desarrollos.

Podría incrementarse el nivel de reclamaciones hechas por los Clientes a Vinte como resultado de defectos de calidad.

De conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor, todos los desarrolladores de vivienda del país deben otorgar garantías a sus clientes contra posibles defectos de calidad, los cuales podrían derivarse de defectos en los materiales suministrados por terceros o de otras circunstancias fuera del control de la Compañía. En el pasado, la Compañía ha enfrentado pocas reclamaciones respecto a defectos cubiertos por la garantía, gracias a los esfuerzos de post-venta y sus procesos de supervisión de calidad. Además, la Compañía incluye en el costo de sus proyectos el cálculo actuarial de las reservas requeridas para hacer frente al pago de garantías. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que en el futuro este nivel de reclamaciones pueda mantenerse y, en caso de incrementarse, podrá causar un resultado adverso significativo en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

El cumplimiento del Plan Maestro está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres.

El cumplimiento del Plan Maestro, respecto de los proyectos de vivienda en proceso o por desarrollar, está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres tales como: cambios en la reglamentación actual, la falta de obtención de las autorizaciones correspondientes, invasiones de los terrenos o conflictos legales por tenencia de tierra, condiciones de mecánica de suelo desfavorables en los terrenos de la Compañía, conflictos laborales, desastres naturales, entre otras. La Compañía estima que con base en su reserva territorial al 31 de diciembre de 2025, podría llegar a construir más de 100 mil viviendas; sin embargo, no se puede asegurar que podrá construir dicha cantidad en caso de presentarse cualquiera de las contingencias o incertidumbres señaladas anteriormente, lo que podría traer como consecuencia un resultado adverso significativo en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

La Emisora realiza una cantidad sustancial de operaciones en los estados de centro de México, así como en Nuevo León y Jalisco, por tanto, está expuesta a los riesgos relacionados con dichas regiones.

En 2025, el 42.6% de los ingresos proforma de la Compañía se concentraron en los estados del centro de México (Estado de México, Hidalgo, Querétaro, y Puebla), regiones que históricamente han presentado una alta demanda de vivienda y disponibilidad de financiamiento hipotecario.

Previo a la adquisición de Javer y Derex, Vinte contaba con presencia en Estado de México, Hidalgo, Nuevo León, Puebla, Querétaro y Quintana Roo. Como resultado de dichas adquisiciones, la Compañía amplió su presencia geográfica, incorporando operaciones en estados como Aguascalientes, Jalisco, Baja California, Sonora y Tamaulipas, además de fortalecer su posicionamiento en mercados clave como Estado de México, Nuevo León, Quintana Roo y Querétaro.

Al 31 de diciembre de 2025, la distribución de los ingresos proforma por entidad federativa fue la siguiente: Estado de México (23%), Nuevo León (20%), Quintana Roo (12%), Jalisco (12%), Querétaro (9%), Aguascalientes (8%), Hidalgo (8%), Puebla (3%), Sonora (3%), Tamaulipas (1%) y Baja California (1%).

No obstante, lo anterior, la concentración de una proporción relevante de los ingresos en determinadas regiones, particularmente en el centro del país, podría representar un riesgo para la Compañía en caso de que las instituciones de financiamiento disminuyan la asignación de recursos en dichas zonas o se presenten condiciones económicas adversas, lo que podría afectar la demanda de vivienda y, en consecuencia, los resultados de operación de la Compañía.

La Sociedad no puede garantizar que su nivel actual de operaciones en estas regiones no disminuirá en el futuro, o que su crecimiento no se verá limitado como resultado del debilitamiento de la economía, el aumento en la competencia, inestabilidad social y niveles de criminalidad, la escasez de mano de obra, la efectividad en la obtención de trámites y permisos o la implementación de nuevos procesos a cumplir para obtenerlos, la ocurrencia de desastres naturales, emergencias sanitarias u otros factores en las regiones mencionadas.

Expansión geográfica con posibles resultados negativos

Si bien, la estrategia de crecimiento de Vinte se ha concentrado principalmente en el centro y norte de México, regiones caracterizadas por su dinamismo poblacional y económico, la Compañía podría evaluar oportunidades de expansión hacia otras zonas del país. No obstante, la incursión en nuevos mercados podría implicar riesgos adicionales, incluyendo condiciones competitivas distintas, cambios en los procesos de obtención de autorizaciones, disponibilidad de insumos para la construcción y acceso a fuentes de financiamiento para los clientes, lo que podría generar un efecto adverso en los resultados operativos de la Compañía.

Asimismo, la estructura del mercado laboral en México podría limitar la demanda potencial en ciertas regiones. De acuerdo con cifras del INEGI, al cierre del cuarto trimestre de 2025, la tasa de informalidad laboral fue de 54.8% de la población ocupada, lo que restringe el acceso de una parte relevante de la población a esquemas formales de financiamiento hipotecario, particularmente aquellos otorgados por organismos públicos como el INFONAVIT.

Si bien se han implementado programas orientados a ampliar el acceso al crédito para trabajadores independientes, estos no cubren la totalidad del segmento que participa en la economía informal.

Adicionalmente, la Compañía podría enfrentar competencia de desarrolladores locales con experiencia en mercados específicos, lo que podría dificultar su posicionamiento en nuevas regiones. En este contexto, no puede garantizar que la expansión geográfica resultará exitosa ni que no tendrá efectos adversos en sus resultados operativos, situación financiera o perspectivas de crecimiento.

Posible disminución de los márgenes de operación y de utilidad.

La Compañía concentra su oferta de vivienda dentro de los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial, estos dos últimos con márgenes de utilidad superiores a los de la Vivienda de Interés Social.

En la actualidad, los organismos gubernamentales de financiamiento hipotecario concentran sus esfuerzos para apoyar a los estratos de menores ingresos de la demanda potencial. En este sentido, si el crecimiento en los volúmenes de venta de Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial es asimétrico respecto al crecimiento de la Vivienda de Interés Social, existe la posibilidad de un crecimiento en volúmenes de venta con menores márgenes de utilidad.

Asimismo, la capacidad de la Compañía para incrementar el precio de venta una vez firmado un contrato de compraventa con el Cliente es limitada. En la medida en que la Compañía no estime con precisión sus costos de contratistas, materiales y mano de obra para lograr los márgenes proyectados al amparo de sus arreglos de precio, y los costos sean más altos que lo anticipado o se calculen erróneamente, la rentabilidad de la Compañía podría verse afectada negativamente, lo que implicaría una afectación adversa y significativa en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Los segmentos de Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial en los que se comercializa una parte de las viviendas que produce la Compañía, son mercados sensibles a cualquier cambio en las condiciones macroeconómicas o políticas del país. En el pasado, cambios en las condiciones macroeconómicas o políticas del país han contraído el otorgamiento de financiamiento hipotecario para este segmento por parte de las principales entidades financieras, por lo que no puede asegurarse que en el futuro no suceda lo mismo, lo que podría afectar de forma adversa y significativa el crecimiento y las ventas de vivienda de la Compañía y, en consecuencia, el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Los acuerdos de financiamiento de Vinte contienen obligaciones restrictivas que obligan a la Compañía a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera y corporativa.

Principalmente derivado de: la contratación de la línea de crédito de adquisición con el IFC firmada el 19 de noviembre de 2024; la línea de crédito de adquisición con Actinver firmada el 13 de septiembre de 2024; la colocación de certificados bursátiles de largo plazo no inscritos en el RNV adquiridos por

el North American Development Bank ("NADBank"); el crédito convertible en acciones de Xante con el BID Invest firmado el 7 de abril de 2025; así como las líneas de crédito contratadas con Banregio en septiembre de 2022, enero de 2023, junio de 2023 y diciembre de 2025, las líneas de crédito contratadas con BBVA en junio de 2023, la línea de crédito contratada con Banco del Bajío en septiembre de 2024 y agosto de 2025, la línea de crédito contratada con Actinver en junio de 2023, la línea de crédito contratada con Bank of China en diciembre de 2023, la línea de crédito contratada con KEB Hana México en noviembre de 2023, la línea de crédito contratada con Bancoppel en agosto y octubre de 2025, la línea de crédito contratada con BX+ en diciembre de 2025, la línea de crédito contratada con Bancrea en octubre de 2025, la línea de crédito contratada con Sabadell en agosto de 2025, las líneas de factoraje financiero contratadas con Start Banregio en mayo de 2024, Arrendadora Actinver en septiembre 2024 y Sabcapital, S.A. de C.V. en septiembre de 2024 y así como las emisiones y listados de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 17-2", "VINTE 19-2X", "VINTE 20X SDG", "VINTE 23X SDG", "VINTE 24X SDG", "VINTE 25V" y "VINTE 25-2V" en la BMV y BIVA, se impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y causas de vencimiento anticipado. La Compañía, a la fecha, ha cumplido correctamente con todas las limitaciones impuestas a la estructura financiera y corporativa, sin embargo, no se puede asegurar que la Compañía continúe en cumplimiento en el futuro.

Las obligaciones de deuda actuales y futuras de la Compañía lo exponen a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- el aumento en las tasas de interés o movimientos adversos en el tipo de cambio pueden afectar de manera adversa los costos del crédito;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Compañía para cubrir los pagos del principal y los intereses de su deuda;
- el aumento en la vulnerabilidad de la Compañía a la desaceleración económica y de la industria debido a su nivel de apalancamiento;
- el cumplimiento de las obligaciones contractuales puede limitar o restringir la capacidad de la Compañía para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, contratar deuda adicional, efectuar pagos anticipados con respecto a su deuda, realizar ciertas adquisiciones o inversiones, vender activos, constituir gravámenes, celebrar operaciones con afiliadas o pagar dividendos;
- la necesidad de destinar al pago de su deuda una porción sustancial de los flujos generados por sus operaciones, con la consiguiente disminución de los recursos disponibles para sus operaciones, para efectuar inversiones en activos, para aprovechar oportunidades de negocio futuras, para pagar dividendos o para otros fines, y
- la posibilidad de que los términos de cualquier refinanciamiento solicitado por la Compañía no sean tan favorables como los de la deuda que pretenda refinanciar.

Se podrían presentar siniestros significativos en desarrollos habitacionales en proceso de construcción.

Aunque no se ha presentado un siniestro significativo durante la construcción de los desarrollos habitacionales de la Compañía, esta no puede asegurar que en el futuro estará exenta de algún siniestro sobre sus desarrollos habitacionales en proceso de construcción que repercuta en sus resultados de operación.

El desempeño operativo de Vinte depende en gran medida de sus funcionarios clave, consejeros y sistemas y plataformas de tecnologías de información.

La administración y las operaciones de la Compañía dependen parcialmente de los esfuerzos realizados por un reducido número de ejecutivos clave y consejeros. Dado el nivel de conocimientos sobre la industria y las operaciones de la Compañía con el que cuentan dichas personas, así como su trayectoria dentro de la misma, la Compañía considera que sus resultados futuros dependerán en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de dichas personas. No existe garantía de que la Compañía logrará retener a su equipo directivo actual. La pérdida de los servicios de cualquiera de estas personas por cualquier motivo, o la incapacidad de la Compañía para atraer y retener a otros ejecutivos de alto nivel, podría ocasionar trastornos en sus actividades y tener un efecto adverso significativo en su situación financiera o sus resultados de operación. El éxito de la Compañía a futuro también depende de sus constantes esfuerzos para identificar, contratar y capacitar a otros empleados a nivel gerencial.

Asimismo, los sistemas de información contable, financiera y operativa de la Compañía, así como la plataforma tecnológica ERP desempeñan un papel fundamental en el control de las variables y las operaciones de la Compañía (Para mayor información sobre dichos sistemas y plataformas, ver la sección "IV. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA - 4.3. Control Interno" de este Reporte). En caso de un mal funcionamiento o deterioro de dichos sistemas y plataformas, la Compañía podría no estar en posibilidad de acceder a la información financiera, contable y operativa, y la revelación de la información importante, así como la eficiencia de la operación podría verse comprometida, dando como resultado un impacto adverso en el negocio, la operación, la situación financiera o las proyecciones de la Compañía.

Vinte podría contratar a terceros contratistas y, por lo tanto, estar expuesta a reclamos por defectos de construcción u otras acciones similares que podrían estar fuera de su control.

En ocasiones, Vinte contrata y supervisa a terceros contratistas para proporcionar servicios de construcción, ingeniería y arquitectura para obras especiales, incluyendo obras de infraestructura y urbanización. Asimismo, la Compañía podría incrementar en el futuro la participación de subcontratistas en el proceso de edificación de sus productos. Por lo tanto, Vinte no puede asegurar que no estará sujeta a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares que estuvieran fuera de su control. Lo anterior podría tener un efecto adverso significativo sobre los resultados y la condición financiera de la Compañía.

Riesgos relacionados con alianzas estratégicas

Actualmente, Vinte tiene celebrada una alianza estratégica con OHL Desarrollos; no obstante lo anterior, Vinte podría analizar la participación en otras alianzas. Lo anterior expone a las viviendas y desarrollos construidas y/o desarrolladas bajo dichas alianzas a riesgos que no hubieren existido si Vinte los hubiere desarrollado de forma independiente. Adicionalmente, la Compañía está expuesta al riesgo de un incumplimiento de cualquier convenio de co-inversión o alianza estratégica por parte de su contraparte, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre los resultados y la condición financiera de la Compañía.

Riesgos relacionados con los inventarios inmobiliarios de Vinte.

La Compañía mantiene un nivel adecuado de inventarios inmobiliarios mediante un seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar los esfuerzos en la edificación, prueba de ello es que su nivel histórico de inventario de unidades terminadas ha sido inferior a 2.1% en los últimos cinco años. A pesar de ello, la Compañía podría enfrentar en alguno de sus desarrollos actuales un exceso temporal de oferta de vivienda que resulte en mayores niveles de inventarios inmobiliarios acumulados por la menor velocidad de desplazamiento en la venta de dichas viviendas, obligando a la Compañía a reducir sus precios para desplazar sus inventarios inmobiliarios, lo que podría afectar el negocio, la posición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Cambios en las políticas contables podrían afectar negativamente el desempeño y proyecciones de la Compañía.

Los estados financieros consolidados de Vinte cumplen con las IFRS y presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía. Sin embargo, existe la posibilidad que en el futuro existan cambios en las políticas contables, incluyendo nuevas normas o modificaciones a las existentes, cuya aplicación podría afectar negativamente el desempeño financiero y proyecciones de la Compañía.

La reducción en la calificación crediticia de la Compañía podría incrementar el costo de obtención de financiamiento.

Las calificaciones crediticias de la Compañía y de sus Subsidiarias es un componente importante del perfil de liquidez de la Compañía. Entre otros factores, su calificación se basa en la solidez financiera, la calidad crediticia y el nivel y volatilidad de sus ingresos, la liquidez de su balance general y la capacidad de acceder a una amplia gama de recursos para fondearse. Cambios en su calificación crediticia incrementarían el costo de obtención de fondeo en los mercados de capitales o en la obtención de créditos. Una degradación de dicha calificación podría igualmente afectar de forma adversa la percepción de su estabilidad financiera y, adicionalmente, la posibilidad de renovar o reestructurar deuda podría ser más difícil y costosa.

Vinte podría no mantener el mismo ritmo de crecimiento en el futuro, y podría procurar llevar a cabo adquisiciones estratégicas y/o coinversiones para buscar un mayor ritmo de crecimiento.

El número de viviendas escrituradas por Vinte ha crecido a una tasa de crecimiento anual compuesta de 16.4% en el periodo de 2008 a 2025, sin embargo, no puede garantizar que podrá incrementar o mantener dicho ritmo de crecimiento en el futuro.

Aunque Vinte tiene planeado seguir concentrándose en el desarrollo y construcción de terrenos y viviendas para crecer, la Compañía podría en un futuro llevar a cabo adquisiciones estratégicas y/o coinversiones de tiempo en tiempo. La adquisición de otras compañías del sector, coinversiones para desarrollar terrenos, o adquirir terrenos desarrollados, implica riesgos distintos a los de desarrollo y construcción. En particular, Vinte está expuesta al riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad adquirida, como resultado de deficiencias de procesos de auditoría preliminar o en sus presupuestos de modelaje financiero. Asimismo, Vinte podría tener dificultad de integrar a sus operaciones compañías adquiridas o terrenos previamente desarrollados, los cuales también podrían tener vicios ocultos sujetos a remediación. A su vez, los socios de posibles coinversiones podrían incumplir con sus obligaciones bajo el contrato respectivo. Además, en caso de que Vinte adquiriera subsidiarias o filiales de empresas que formen parte de un grupo con procesos de reestructuras o de concurso mercantil, existe el riesgo de que los acreedores de estas últimas o terceros inicien procedimientos para impugnar la validez de dichas adquisiciones, incluyendo, sin limitación, argumentando que las mismas se celebraron dentro del periodo de retroacción. A pesar de que Vinte lleva a cabo un proceso de auditoría riguroso y paga precios iguales o superiores a los de mercado, al llevar a cabo una adquisición, Vinte no puede asegurar que no se disputará la validez de dicha adquisición. Si Vinte no logra consumir una adquisición en términos favorables o adquirir compañías y terrenos desarrollados que tengan un desempeño de conformidad con sus objetivos o expectativas, o bien, se disputen las adquisiciones de afiliadas de empresas con problemas financieros, incluyendo, sin limitación, que se encuentren en procesos de reestructura o concurso mercantil, las actividades, la situación financiera y los resultados de la operación de la Compañía podrían verse adversamente afectados.

La validez de la adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones.

Vinte considera que cumple con los requisitos legales, regulatorios y agrarios aplicables en su proceso de adquisición de tierras. No obstante, lo anterior, la validez de dichas adquisiciones podría ser impugnada por movimientos sociales, ejidatarios o autoridades gubernamentales. Si alguna de dichas impugnaciones resultara exitosa y, en consecuencia, las reservas territoriales de Vinte se llegaran a reducir, la condición financiera, resultado de la operación y proyecciones de la Compañía podrían verse afectadas adversamente. Adicionalmente, dichas impugnaciones podrían involucrar procedimientos legales adicionales en contra de la Compañía, sus Subsidiarias, sus representantes legales, sus funcionarios principales y/o sus directivos.

La Compañía realiza operaciones con partes relacionadas dando lugar a posibles conflictos de intereses.

La Compañía realiza operaciones con sus accionistas y con filiales de estos mismos. A pesar de que se considera que todas sus operaciones con partes relacionadas se han celebrado en términos no menos favorables para sí misma que los que podría haber obtenido de terceros independientes, esta situación podría dar lugar a posibles conflictos de intereses. Todas las operaciones con partes relacionadas deben ser autorizadas por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, integrado por los consejeros independientes.

Los estatutos sociales de Vinte contienen disposiciones tendientes a evitar cambios de control en la misma, y dichas disposiciones podrían impedir o aplazar cualquier adquisición de dicho control o afectar la liquidez de las Acciones de la Compañía.

Los estatutos sociales de Vinte contienen ciertas disposiciones tendientes a evitar cambios de control que requieren (i) la autorización del Consejo de Administración para que cualquier tercero adquiriera una participación accionaria equivalente o mayor al 9.99% en la Compañía, o bien cualquier múltiplo de 9.99%, y (ii) una vez que se alcance dicho porcentaje, la notificación por escrito al Consejo de Administración de adquisiciones adicionales que representen 2% o más de las Acciones. Lo anterior, en el entendido de que no se requerirá autorización adicional del Consejo de Administración para realizar adquisiciones posteriores a la primera autorización relativa a la integración de una tenencia accionaria igual o mayor al 9.99%, hasta que el porcentaje de participación en el capital social implique una tenencia accionaria igual o mayor al 20%. Tratándose de la adquisición de Acciones que implique una participación accionaria igual o mayor al 30% o un cambio de control, los adquirentes o contratantes respectivos estarán obligados a realizar una oferta pública de adquisición de la totalidad menos una de las Acciones representativas del capital social de la Compañía a ciertos precios mínimos y el pago de una prima igual al 15% respecto del precio pagadero por Acción.

Dichas disposiciones pueden disuadir a ciertos potenciales adquirentes de realizar una oferta o de tener éxito en obtener la autorización correspondiente de parte del Consejo de Administración. La persona cuya adquisición de acciones se lleve a cabo en contravención a las disposiciones tendientes a impedir los cambios de control previstas en los estatutos sociales de la Compañía no podrá ejercitar los derechos corporativos correspondientes a dichas acciones, incluyendo específicamente el derecho de voto. Adicionalmente, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. Para mayor información al respecto, ver la sección "V. ADMINISTRACIÓN - 4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS" de este Reporte.

La Compañía podría realizar en el futuro, importantes adquisiciones para continuar su crecimiento, las cuales podrían tener una inadecuada integración, o al ser parte de una reciente adquisición podría enfrentarse a la misma situación.

La Emisora al realizar fusiones o adquisiciones de otras desarrolladoras o de los activos de la competencia, o al ser la parte fusionada o adquirida podría incurrir en los siguientes riesgos:

- fracaso de los negocios para lograr los resultados esperados;

- posible incapacidad para retener o contratar personal clave de negocios;
- posible incapacidad para lograr las sinergias y / o economías de escala esperadas;
- posible incapacidad para integrar con éxito los negocios;
- pasivos imprevistos;
- restricciones o condiciones impuestas por las autoridades antimonopolio;
- y
- cambios a las leyes y regulaciones aplicables a los negocios.

Si la Compañía no logra un proceso de integración exitoso, es posible que no logre ahorros de costos anticipados, crecimiento de ingresos o niveles de integración, lo que puede resultar en una reducción de la rentabilidad o pérdidas operativas en lugar de un crecimiento en su presencia en el mercado.

La incapacidad de la Compañía para detectar operaciones de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y otras actividades ilegales, ya sea en su totalidad o de forma oportuna, podría tener un efecto adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.

En virtud de las actividades que realiza, la Emisora está obligada a cumplir con la regulación aplicable en materia de prevención de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y otras leyes y reglamentos relacionados, incluyendo, sin limitación, la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Estas leyes y regulaciones aplicables a la Emisora y sus Subsidiarias, entre otras cosas, requieren la adopción e implementación de políticas y procedimientos de identificación del cliente y la entrega de reportes de operaciones sospechosas y relevantes a las autoridades competentes. En los años recientes, estas regulaciones se han vuelto cada vez más complejas y detalladas, y requieren sistemas de control eficientes y personal altamente calificado para la supervisión y el cumplimiento de las mismas. Además, las actividades sujetas a la regulación en esta materia también son objeto de supervisión por parte de las autoridades gubernamentales competentes. Si bien Vinte ha adoptado políticas y procedimientos dirigidos a detectar y prevenir el uso de su negocio para llevar a cabo actividades de lavado de dinero y actividades conexas, no puede garantizar que dichas políticas y procedimientos eliminarán por completo actos tendientes al uso de sus cuentas o negocio por parte de terceros para realizar actividades de lavado de dinero y otras actividades ilegales. No obstante que la Compañía no ha sido sujeto de multas u otras sanciones como resultado del incumplimiento con la regulación aplicable en materia de prevención de lavado de dinero en el pasado, en caso de cualquier incumplimiento futuro a las leyes y reglamentos aplicables, las autoridades gubernamentales competentes tendrán la facultad de imponer multas y otras sanciones a la Emisora. Por otra parte, aunque la Emisora no ha sufrido daños en su negocio o reputación como resultado de actividades de lavado de dinero en el pasado, su negocio y reputación podrían verse afectadas en caso de que sus clientes utilicen a la Compañía como un medio para llevar a cabo dichas actividades.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a la red de seguridad o sistemas de información de la Compañía podrían causar un efecto adverso a su negocio.

Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de virus informáticos, códigos maliciosos, denegaciones de

servicio, softwares defectuosos y otras perturbaciones o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Las acciones preventivas que la Compañía toma para reducir el riesgo de sufrir incidentes cibernéticos y proteger la red e información de la Compañía podrían ser insuficientes para detener un ataque cibernético en el futuro. Los costos asociados con un posible ataque cibernético en los sistemas de la Compañía incluyen el incremento en los gastos asociados con el reforzamiento de medidas de seguridad cibernética, así como pérdidas relacionadas con la interrupción de los servicios de la Compañía, litigios y daños a la reputación de la misma.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a la red de seguridad o sistemas de información de la Compañía podrían causar fallas en los equipos o interrumpir las operaciones. Dichas fallas, aun y cuando se presenten durante un periodo de tiempo breve, podrían causar efectos adversos en la actividad de la Compañía. Además, las pérdidas potenciales derivadas de eventos relacionados con ataques cibernéticos y afectaciones a la red de la Compañía podrían superar la cobertura que ampare los seguros que en su caso contrate la Compañía.

Adicionalmente, los ataques cibernéticos podrían causar la distribución, sin consentimiento de la propia Compañía, de información financiera valiosa y datos confidenciales de los clientes y negocios de la Compañía, provocando fallas en la protección de la privacidad de dichos clientes y negocios.

Factor de riesgo relacionado con nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

A partir de 2026, la entrada en vigor obligatoria de nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) podría implicar ajustes en los criterios de reconocimiento, valuación, presentación y revelación de ciertas partidas en los estados financieros de la Compañía. La adopción de dichas normas puede requerir la adecuación de procesos internos, sistemas de información y controles, así como la evaluación de posibles impactos en la operación del negocio, la situación financiera y el cumplimiento de obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra en proceso de análisis e implementación de estas disposiciones; sin embargo, a la fecha del presente documento, no es posible determinar con certeza el impacto total que pudiera derivarse de su adopción. No obstante, con base en las evaluaciones preliminares realizadas, no se anticipan efectos materiales en la presentación de la información financiera. Asimismo, no existe evidencia, a esta fecha, de que la implementación de dichas normas tendrá un impacto significativo en la operación del negocio.

Desastres naturales, actividades terroristas y / o eventos geopolíticos y sus consecuencias podrían interrumpir el negocio y afectar los resultados de operación de la Compañía.

Los desastres naturales, como terremotos, inundaciones, tornados y condiciones climáticas extremas, podrían interrumpir el negocio de la Compañía y los negocios de los proveedores y clientes. Si ocurrieran eventos relacionados con el clima en el futuro, la Emisora puede sufrir la interrupción o el cierre del negocio o el daño a sus desarrollos, lo que podría afectar adversa y materialmente sus resultados de operaciones.

Los ataques terroristas o la continua amenaza del terrorismo o el crimen organizado en México, los Estados Unidos, Canadá, América Central y del Sur y otros lugares, y el potencial de acción militar y mayores medidas de seguridad en respuesta a tales amenazas pueden causar interrupciones significativas al comercio en todo el mundo. Incluidas las restricciones al transporte y al comercio transfronterizos.

Adicionalmente a los riesgos asociados al terrorismo y al crimen organizado, durante 2025 persistieron diversos conflictos armados a nivel global, particularmente en Medio Oriente, incluyendo tensiones y enfrentamientos en Gaza, Israel y Líbano, así como conflictos en Sudán. Asimismo, continuaron registrándose episodios de violencia entre grupos extremistas en distintas regiones, junto con la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, cuyos efectos económicos, geopolíticos y en las cadenas de suministro globales permanecen inciertos.

Estos eventos políticos relacionados pueden causar un largo período de incertidumbre que puede afectar negativamente la economía mundial, lo que a su vez puede generar un impacto en la economía nacional y por ende generar un impacto a la industria y finalmente al negocio de la Compañía. La inestabilidad política y económica en otras regiones del mundo podría poner en pausa el crecimiento de la economía mexicana y el de la Compañía al tener un efecto adverso en las operaciones comerciales de la Sociedad.

La declaración de contingencias sanitarias y sus consecuencias podrían interrumpir el negocio y afectar los resultados de operación de la Compañía.

Ante la declaración oficial de una emergencia sanitaria, contingencia sanitaria o pandemia por parte de las autoridades, podría afectar adversamente la liquidez, resultados operativos y financieros de la Emisora.

Ante cualquier situación de dicha índole, la demanda de vivienda pudiera verse afectada en caso de existir una afectación en la economía de posibles clientes que merme su capacidad de adquisición de vivienda y/o el acceso a productos crediticios. Otros efectos que podrían afectar a la Emisora posterior a una emergencia sanitaria es la posible escasez de mano de obra inmediata para el desarrollo y construcción de sus proyectos, la cadena de suministro de materiales para construcción podría verse mermada o presentar incrementos y la obtención de permisos y licencias necesarias para llevar a cabo obras de construcción podrá demorar más tiempo de lo ordinario.

Enfermedades pandémicas podrían afectar las operaciones de Vinte.

A raíz de la crisis de salud pública derivado del brote epidémico causado por el virus COVID-19, con fecha 31 de marzo de 2020, la Secretaría de Salud declaró la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor y en consecuencia decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir dicha pandemia. Al no encontrarse la construcción de casa habitación como una actividad definida como esencial, la Compañía disminuyó de forma significativa los trabajos de construcción de los proyectos con una afectación directa en el nivel de inventario de viviendas terminadas. En junio de 2020, la industria de la

construcción fue considerada como esencial, sin embargo, la Sociedad tuvo que recuperar su nivel de inventario para hacer frente a la demanda.

Durante 2009, México sufrió un fuerte impacto en su actividad económica derivado del brote del virus Influenza A subtipo H1N1 conocido como "Influenza Humana". No puede asegurarse que la actual situación sanitaria en México esté enteramente controlada, ni se puede asegurar que no existirán más brotes de este virus o de otras enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro. A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, no se puede asegurar que futuros brotes de enfermedades pandémicas no tendrán un impacto desfavorable en la situación financiera de México o mundial. Dichos brotes podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

Asimismo, a raíz de la crisis de salud pública derivado del brote epidémico causado por el virus COVID-19, con fecha 31 de marzo de 2020, la Secretaría de Salud declaró la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor y en consecuencia decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir dicha pandemia. Al no encontrarse la construcción de casa habitación como una actividad definida como esencial, la Compañía disminuyó de forma significativa los trabajos de construcción de los proyectos con una afectación directa en el nivel de inventario de viviendas terminadas. En junio de 2020, la industria de la construcción fue considerada como esencial, sin embargo, la Sociedad tuvo que recuperar su nivel de inventario para hacer frente a la demanda.

Cabe mencionar que la contingencia sanitaria derivada del Coronavirus (COVID-19), derivó en una contracción del Producto Interno Bruto de México del 8.2% en el 2020 y un impacto negativo en la economía mundial y de Latinoamérica y el Caribe de 4.4% y 8.1% respectivamente según información del Fondo Monetario Internacional.

La Compañía no puede predecir el impacto que podría tener en su negocio el cambio climático, así como por las implicaciones legales, regulatorias y sociales del mismo.

La Compañía está expuesta a riesgos relacionados con el cambio climático, cuyos efectos podrían impactar sus operaciones, situación financiera y resultados. Si bien existe incertidumbre respecto a la magnitud, temporalidad y alcance de dichos impactos, la Compañía reconoce que el cambio climático puede generar riesgos físicos –derivados de eventos climáticos extremos– y riesgos de transición asociados a cambios regulatorios, tecnológicos y de mercado.

Diversos organismos internacionales, reguladores y analistas han señalado que el cambio climático podría incrementar la frecuencia e intensidad de fenómenos naturales, tales como huracanes, tormentas, sequías e incendios, lo que podría afectar la ejecución de proyectos, la disponibilidad de insumos y las condiciones operativas en ciertas regiones. Asimismo, la evolución del marco regulatorio y las iniciativas orientadas a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero podrían implicar mayores costos de cumplimiento, cambios

en procesos constructivos o requerimientos adicionales para el desarrollo de vivienda.

En línea con lo anterior, y conforme a los lineamientos establecidos en las IFRS S1 y S2, la Compañía ha iniciado procesos para identificar, evaluar y, en su caso, medir los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático que pudieran ser materiales para su negocio. No obstante, dada la naturaleza evolutiva de estos factores, no es posible determinar con certeza el impacto financiero que podrían tener en el corto, mediano y largo plazo.

Actualmente, la Compañía monitorea sus emisiones de gases de efecto invernadero en cumplimiento con la Ley General de Cambio Climático y realiza, en su caso, los reportes correspondientes ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Asimismo, promueve el desarrollo de vivienda sustentable, incluyendo proyectos con certificación EDGE otorgada por la Corporación Financiera Internacional (IFC), y continúa evaluando iniciativas que contribuyan a la eficiencia energética y reducción de emisiones.

Adicionalmente, la Compañía podría estar sujeta a regulaciones ambientales más estrictas en el futuro, incluyendo obligaciones adicionales de medición, reporte y reducción de emisiones, así como la implementación de mecanismos de mercado, como sistemas de comercio de emisiones o certificados ambientales. Dichas medidas podrían incrementar los costos operativos y de cumplimiento, lo que podría tener un efecto adverso en sus operaciones y resultados.

3.2. Factores de Riesgo Relacionados con México.

En 2013 se registraron ajustes en el mercado de vivienda.

Como resultado de la implementación de la política de vivienda de México (ver la sección "III. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.8. Información del Mercado" de este Reporte), el mercado de la vivienda continúa en proceso de ajuste.

En 2013 se registraron ajustes relevantes en el mercado de vivienda en México derivados de la implementación de una nueva política de vivienda, cuyos efectos han continuado influyendo en la dinámica del sector. Como resultado, el mercado ha transitado por un proceso de ajuste enfocado en una mayor planeación urbana, acceso a financiamiento y alineación con objetivos sociales.

El Programa de Vivienda y Regularización pretende la construcción de un millón de viviendas en el sexenio, 500 mil viviendas por parte del Infonavit para derechohabientes y 500 mil a cargo de la Conavi para población no derechohabiente. Dicho programa de vivienda considera la inversión de más de 600 mil millones de pesos con el objetivo de iniciar con las primeras viviendas desde el 2025. Adicionalmente, el 3 de abril de 2025 se presentó el Plan México que incluye 18 programas y acciones para fortalecer la economía y el bienestar. El punto número 4 del Plan México corresponde a "Acelerar la construcción de vivienda y créditos" y consiste en aumentar la meta de construcción de 130 mil a 180 mil viviendas para el 2025 con Infonavit y Conavi como parte del millón de viviendas para todo el sexenio.

Durante 2025 y lo que va de 2026, la política de vivienda en México ha experimentado cambios relevantes orientados a ampliar el acceso a vivienda,

particularmente en segmentos de menores ingresos. En febrero de 2025 se aprobó una reforma a la Ley del INFONAVIT que fortaleció su carácter social y amplió sus facultades para participar de manera más activa en el desarrollo, financiamiento e implementación de programas de vivienda. Entre los principales cambios destacan la promoción de esquemas de arrendamiento social, la reestructuración de créditos y el impulso a la construcción de vivienda para trabajadores de menores ingresos.

Adicionalmente, el Gobierno Federal ha impulsado una estrategia integral de vivienda que contempla metas ambiciosas de construcción y mejoramiento habitacional, incluyendo el desarrollo de hasta 1.8 millones de viviendas durante el sexenio, apoyado por organismos como INFONAVIT, FOVISSSTE y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). En este contexto, programas como "Vivienda para el Bienestar" han comenzado su implementación en 2026, priorizando a población de bajos ingresos y zonas con rezago habitacional, mediante subsidios, créditos y esquemas de apoyo directo.

Por su parte, el INFONAVIT ha introducido ajustes relevantes en sus esquemas de originación de crédito, incluyendo la simplificación de requisitos y la implementación de nuevos modelos que facilitan el acceso al financiamiento, particularmente para trabajadores con menores niveles de ingreso. Asimismo, se han planteado iniciativas orientadas a incrementar la participación del sector público en la construcción de vivienda social, lo que podría modificar la dinámica competitiva del sector.

No obstante, no puede asegurarse que dichas políticas y programas se mantendrán en los mismos términos en el futuro, ni que su implementación tendrá los resultados esperados. Cambios adicionales en la regulación, en los programas de financiamiento o en las prioridades de política pública en materia de vivienda podrían impactar la disponibilidad de crédito, la asignación de subsidios y la dinámica del mercado.

Aun cuando la política de vivienda no ha afectado las operaciones de Vinte, no se puede garantizar que los lineamientos de dicha política se mantendrán o que no habrá cambios futuros que puedan afectar el modelo de negocio de Vinte y, por ende, su posición financiera y resultados de operación.

La industria de la construcción de vivienda de interés social en México depende en cierta medida de las políticas de gobierno y subsidios.

Vinte considera que posee un bajo nivel de dependencia al subsidio para la vivienda. Esto se refleja en que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014. Durante los últimos seis meses al cierre de junio de 2016, el 16.6% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio. Dicho incremento se basa en: (1) un aumento en la nueva disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el 2017, hubo una disminución de 27% en el presupuesto de subsidios otorgados por la CONAVI. Los

ingresos por escrituración de vivienda con subsidios de Vinte representó el 2.4% y 4.0% de los ingresos totales por escrituración de vivienda durante 2017 y 2018 respectivamente. Durante los primeros dos años de la nueva administración, 2019 y 2020, dada la disminución en el presupuesto federal de subsidios para la adquisición de viviendas, los ingresos de Vinte por la escrituración de viviendas con subsidios representó solo 0.1% en ambos años. Vinte no escrituró viviendas con subsidios durante el 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

La Compañía no puede garantizar que las reglas operativas del programa de subsidio, su sistema de calificación y proporciones de distribución permanecerán sin cambios; la Compañía debe cumplir con las reglas conforme al programa y sus recientes modificaciones, las cuales requieren que la Compañía obtenga una determinada calificación a fin de ser elegible para hacer ventas subsidiadas. Asimismo, el otorgamiento de subsidios por parte de organismos públicos de vivienda puede variar de año en año con base en la disponibilidad de los fondos y la estrategia del gobierno para un año determinado. La Compañía no puede garantizar los desembolsos de subsidios para un periodo específico o sus asignaciones para regiones o entidades federativas en las cuales la Compañía tenga operaciones. La disminución de subsidios en materia de vivienda o su falta de disponibilidad en las regiones en las cuales la Compañía tenga operaciones puede tener un efecto material adverso en el negocio de la Compañía.

En el pasado, cambios a las políticas de gobierno, entre otros factores, han causado efectos significativos y adversos sobre otros participantes de la industria.

Derivado de los cambios recientes a las políticas gubernamentales para asignación de subsidios, entre otros factores, tres de las constructoras de viviendas públicas que cotizaban en la BMV anunciaron en el primer semestre de 2013 que estaban en proceso de reestructuración y suspendieron substancialmente sus operaciones. Como resultado de estas reestructuras, los bancos disminuyeron sus niveles de exposición al sector de construcción de vivienda, así como el financiamiento a los desarrolladores, situación que afectó a otras empresas del sector que dependían de financiamientos bancarios para operar.

En 2015, dos empresas públicas desarrolladoras de vivienda anunciaron su salida del proceso de concurso mercantil, además de encontrarse en proceso de recibir recursos para ser capitalizadas. La Compañía no descarta que dichos procesos de reestructura puedan generar cambios en la estructura de la oferta de vivienda nueva en el país, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre los resultados de la Compañía y sus proyecciones.

La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a una extensa reglamentación.

La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a extensas reglamentaciones por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales que afectan la adquisición de terrenos y las actividades de desarrollo y construcción. Vinte requiere autorizaciones de varias autoridades para efectuar sus actividades de construcción. Los cambios de gobierno o en las leyes y/o reglamentos aplicables, pueden retrasar las operaciones de Vinte y, con ello, afectar significativamente su negocio y resultados de operación.

Las operaciones de Vinte también están sujetas a las regulaciones y leyes

ambientales federales, estatales y municipales, mismas que se han vuelto más estrictas últimamente. Las infracciones a las disposiciones de las leyes ambientales, federales y locales, están sujetas a diversas sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial, o (iv) suspensión o revocación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. Adicionalmente, en los casos previstos en el Código Penal Federal y en los Códigos Penales Estatales, puede incurrirse en la comisión de delitos ambientales y en la aplicación de las sanciones respectivas.

Aun cuando Vinte selecciona cuidadosamente las reservas territoriales en las que desarrollará sus proyectos, no hay certeza absoluta que un terreno adquirido por la Compañía no será declarado en un futuro por las autoridades respectivas como reserva ecológica o se restringirá su utilización por las modificaciones que posteriormente pudieren hacerse a la legislación mencionada en el párrafo anterior.

Altos niveles de inflación, incrementos sustanciales en las tasas de interés y el debilitamiento de la economía nacional, podrían afectar la situación financiera y los resultados de operación de Vinte.

Históricamente, en México se han presentado crisis económicas recurrentes, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, fuerte contracción en la demanda del consumidor, reducida disponibilidad de crédito, incremento en el índice de desempleo y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros.

En el supuesto que la economía nacional caiga en una recesión, o que ocurran aumentos de inflación, de tipo de cambio o en las tasas de interés, el poder adquisitivo de los consumidores podría disminuir y, en consecuencia, la demanda de productos podría experimentar una contracción. Específicamente, en el mercado de la vivienda, el incremento en las tasas de interés afectaría adversamente la capacidad de potenciales adquirentes de incurrir en un crédito hipotecario. Lo anterior afectaría la rentabilidad y ventas de la Compañía. Además, una recesión podría afectar las actividades de la Compañía.

No obstante la situación macroeconómica del país se percibe sólida en la actualidad, de presentarse cualquiera de los sucesos antes descritos podría afectar las actividades, los resultados de operación, la situación financiera o los proyectos de la Compañía.

Las decisiones del Banco de México sobre los movimientos de la tasa de referencia pudieran afectar la capacidad de la Compañía para obtener financiamiento y su costo en caso de que realice movimientos al alza con la finalidad de controlar la inflación y el deterioro del tipo de cambio, así como también reduciría la capacidad de compra de clientes potenciales, ya que al tener una tasa más alta en su crédito hipotecario podrían diferir su compra.

Factores macroeconómicos adversos podrían afectar las operaciones de la Compañía.

El contagio generalizado de la crisis a los mercados financieros globales es un factor de riesgo sobre las perspectivas económicas y financieras globales. De persistir las dudas sobre la consolidación económica global se elevarían

tanto las primas de riesgo como el costo de financiamiento y la confianza de los agentes económicos se deterioraría.

De esta forma, como consecuencia de lo antes descrito, un deterioro en las condiciones económicas internacionales y de México podrían afectar tanto al otorgamiento de créditos, como al sector de la construcción y al mercado de la vivienda en general.

Las fluctuaciones del Peso en relación con el dólar podrían derivar en un incremento del costo de financiamiento de la Compañía y limitar su capacidad para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera.

El Peso ha estado sometido a devaluaciones significativas ante el dólar y podría someterse a fluctuaciones significativas en el futuro. Los ingresos, insumos y obligaciones financieras de la Compañía están denominados en pesos, por lo que en el pasado las fluctuaciones en el tipo de cambio no han tenido un efecto significativo sobre las operaciones de la Compañía, sin embargo, y aunque se espera que la Compañía continúe operando principalmente en pesos, en caso de que la Compañía contraiga obligaciones financieras o pago de servicios en Dólares en el futuro, el costo de financiamiento de la Compañía podría incrementarse como resultado de dichas fluctuaciones en el tipo de cambio.

Actualmente, el tipo de cambio entre el Peso y el dólar se determina con base en la fluctuación de libre mercado conforme a la política establecida por el Banco de México. No existe garantía alguna que el Banco de México mantendrá el actual régimen de tipo de cambio o que adoptará una política monetaria diferente que pueda afectar directamente el tipo de cambio, incluyendo la imposición de controles cambiarios generales. Cualquier cambio en la política monetaria, en el régimen de tipo de cambio o en el tipo de cambio en sí, como resultado de las condiciones de mercado sobre los cuales la Compañía no tiene control alguno, podría tener un impacto significativo sobre la situación financiera y los resultados operativos de la Compañía.

Un aumento en las tasas de interés en Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana y el sector vivienda

Una decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos (U.S. Federal Reserve) de aumentar las tasas de interés de referencia como consecuencia de un mayor crecimiento económico, inflación o déficit fiscal en ese país podría ocasionar un alza en las tasas de interés en Estados Unidos. Lo anterior, podría redireccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia los Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en economías mayores y más desarrolladas, en lugar de México. Por lo tanto, tanto para el sector privado como para el sector público mexicano y de otras economías emergentes podría ser más difícil y costoso la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente.

Acontecimientos políticos, sociales y de otra índole podrían afectar adversamente el negocio de la Compañía.

Acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar el negocio de la Compañía. Los conflictos entre la rama legislativa y la ejecutiva podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas estructurales, todo lo cual podría tener, a su vez, un efecto adverso sobre la economía mexicana. Adicionalmente, las elecciones para elegir al

Presidente de la República, así como elecciones federales de senadores, diputados, al igual que en ciertos estados podría causar un entorno político incierto. Vinte no puede asegurar que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre el negocio, la condición financiera o los resultados de la operación de la Compañía.

En los últimos años, México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en algunas regiones del centro del país y en los estados del norte, fronterizos con los Estados Unidos. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. Inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactar a la Compañía, así como la capacidad de la Compañía de llevar a cabo negocios, ofrecer sus servicios y obtener financiamiento. Vinte no puede asegurar que los niveles de criminalidad violenta en México, sobre los cuales no tiene control alguno, no se incrementarán y no resultarán en efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre el negocio, la condición financiera o los resultados de operación de la Compañía.

La industria de la construcción de vivienda está sujeta a un alto nivel de escrutinio político, por lo que volatilidad en el entorno político en México podría afectar las políticas gubernamentales relacionadas con la construcción de Vivienda de Interés Social y, por lo tanto, afectar de forma adversa la condición financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los acontecimientos ocurridos en otros países podrían afectar la economía nacional y las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Dado al ambiente de comercio global que se vive hoy en día, la economía mexicana se ve afectada, en mayor o menor grado, por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a la evolución o acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de los emisores mexicanos, incluidos los de la Compañía, tales como la guerra entre Rusia y Ucrania, la situación en Medio Oriente, los precios del petróleo, la escasez de materias primas y componentes, y las presiones inflacionarias a nivel mundial, entre otros.

La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o sus subsidiarias pueden verse afectados por las condiciones económicas y de mercado en los Estados Unidos en diferentes grados. Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos, cualquier situación adversa en los Estados Unidos, terminación del T-MEC, u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso significativo en la economía mexicana. No se puede asegurar que los eventos en otros países de mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otro lugar no afectarán de manera adversa el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas de la Compañía.

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

Si las acciones no presentan un mercado activo, los inversionistas podrían enfrentar dificultades para vender las acciones que adquirieran y ver deteriorado el valor de dichas acciones. No podemos predecir hasta qué grado de desarrollo el interés de inversionistas en la Compañía llevará a un mercado activo de las acciones en la BMV, o qué tan líquido sería dicho mercado. Asimismo, el inversionista podría no ser capaz de vender las acciones a un precio igual o mayor que el precio de adquisición pagado por el inversionista. En adición a los riesgos antes mencionados, el precio de mercado de las acciones podría verse influenciado por diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control de la Compañía, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los siguientes:

- la alta volatilidad en el precio de mercado y el volumen de intermediación de valores de empresas en los sectores en los que participa la Compañía y sus Subsidiarias, que no se relacionen necesariamente con el desempeño de estas empresas;
- la falta de cobertura por analistas financieros de las acciones o cambios en estimaciones financieras por analistas financieros, o que la Compañía no alcance o exceda estas estimaciones, o cambios en las recomendaciones de cualesquier analistas financieros que decidan seguir las acciones o las acciones de competidores de la Compañía;
- el desempeño de la economía mexicana, general o regional, o de los sectores en los que participa la Compañía;
- los cambios en utilidades o variaciones en los resultados de operación de la Compañía;
- las diferencias entre los resultados financieros y de operación reales y los esperados por los inversionistas;
- el desempeño de empresas que son comparables con la Compañía o con sus Subsidiarias;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo disposiciones fiscales o de otro tipo aplicables al negocio de la Compañía o al de sus Subsidiarias o relativas a permisos para desarrollos o respecto de temas ambientales;
- la percepción que tienen los inversionistas de la Compañía y de la industria en la que opera;
- los actos realizados por los Principales Accionistas de la Compañía con respecto a la venta de sus acciones, o la percepción en el sentido de que estos planean vender dichas acciones;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar las decisiones corporativas de la Compañía;
- la contratación o salida de directivos clave;

- la percepción acerca de la manera en que los administradores de la Compañía prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- un aumento en la competencia;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones o inversiones de capital anunciadas por la Compañía o sus competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario mexicano, que tengan mayores recursos o experiencia que la Compañía;
- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México y el resto del mundo, incluyendo las derivadas de las guerras, los actos de terrorismo o las medidas adoptadas en respuesta a dichos hechos, y
- la situación y los acontecimientos de orden político en México y el resto del mundo.

Adicionalmente, el mercado de capitales, en general, ha experimentado fluctuaciones importantes en precio y volumen que, generalmente, no han tenido relación o han tenido una relación desproporcionada con el desempeño de las empresas específicamente afectadas.

El precio inicial de cualquier oferta futura de acciones y las condiciones de las negociaciones entre la Compañía y los intermediarios colocadores respectivos podrían no ser indicativos del precio que prevalecerá en el mercado de valores, si dicho mercado se desarrolla, después de que concluya la oferta respectiva. No podemos predecir si las acciones cotizarán por encima o por debajo de su valor neto.

Los factores de mercado y de industria antes descritos podrían afectar de manera importante y adversa el precio de las acciones, con independencia del desempeño de la Compañía.

La oferta futura de valores o la venta futura de valores por los accionistas de la Compañía, o la percepción de que tal venta puede ocurrir, podrían resultar en una dilución o en una disminución en el precio de mercado de las Acciones.

El precio de mercado de las acciones podría bajar significativamente, y tener un impacto en la liquidez de estas, si un número importante de acciones son vendidas o si el mercado espera que ocurran dichas ventas. Asimismo, en el futuro, la Compañía podría emitir nuevas acciones con el objeto de financiar futuras adquisiciones o nuevos proyectos o los Principales Accionistas podrían transferir su participación en la Compañía. Cualesquier emisiones o ventas podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado, así como una disminución potencial en el precio de mercado de las acciones.

Además, si la Compañía decide emitir valores en el futuro que de cierta forma pudieran tener derechos preferentes sobre las acciones de la Emisora, o

de otra manera incurrir en deuda, es posible que dichos valores o deuda se rijan por un contrato de emisión u otro instrumento que contenga obligaciones restringiendo la flexibilidad operacional de la Compañía y que limiten su capacidad para hacer distribuciones a los accionistas, como ciertas obligaciones de no hacer incluidas en el contrato del crédito sindicado de la Compañía. Adicionalmente, cualesquiera valores convertibles que la Emisora emita en un futuro, podrían tener derechos preferentes, a las acciones emitidas por la Sociedad y podrían resultar en la dilución de los accionistas. Ya que la decisión de emitir valores en cualquier oferta futura o de otra manera, incurrir en deuda, dependerá de las condiciones de mercado y otros factores fuera del control de la Compañía, quien no puede predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de su oferta futura o financiamientos, lo que podría reducir el precio de mercado de las acciones de la Compañía y diluir su valor.

Es probable que los inversionistas sufran dilución en el valor en libros de su inversión.

El precio de colocación de las acciones en futuras ofertas que, en su caso, realice la Compañía, podría ser considerablemente mayor al valor neto en libros ajustado por acción de las acciones de la Compañía en circulación. Dicha reducción en el valor de su inversión se conoce como dilución. Esta dilución podría ocurrir, en gran medida, debido a que los accionistas iniciales de la Compañía, cuando adquirieron las acciones representativas del capital social de Vinte, pagaron un precio sustancialmente menor al precio de colocación de las acciones que corresponda a futuras ofertas. Los inversionistas que adquieran acciones en alguna oferta futura podrían incurrir inmediatamente en una dilución en el valor neto en libros ajustado por cada acción.

Los Principales Accionistas de la Emisora tienen y continuarán teniendo el control de la Compañía, y sus intereses podrían ser contrarios a los de los inversionistas.

Los Principales Accionistas conjuntamente son tenedores del 66.0% del capital social de la Emisora a la fecha del presente Reporte Anual. En consecuencia, tienen una posición de control en la misma, ya que dirigen la administración, estrategia y las principales políticas de la Emisora.

Los Principales Accionistas han tenido y continuarán teniendo la capacidad de influenciar substancialmente el resultado de las votaciones sobre prácticamente todos los asuntos que deben ser aprobados por los accionistas de la Emisora y, por tanto, de influenciar substancialmente sus políticas y negocios, incluyendo:

- la integración del Consejo de Administración de la Compañía y, por tanto, las decisiones de dicho consejo en cuanto al manejo y las políticas de esta última, incluido el nombramiento y la remoción de sus directivos relevantes;
- las decisiones en cuanto a la celebración de fusiones, la formación de otras combinaciones de negocios y la participación de la Emisora en otras

operaciones de carácter significativo, incluidas las resultantes en un cambio de control;

- la reforma de los estatutos, los aumentos y disminuciones del capital y las reestructuraciones de la Sociedad;
- el decreto y pago de dividendos u otras distribuciones y, en su caso, el importe de tales dividendos o distribuciones;
- la venta o enajenación de activos de la Compañía, y
- el monto de la deuda contratada por la Compañía.

Los Principales Accionistas podrían aprobar la toma de decisiones contrarias a los intereses del resto de los accionistas y, en algunos casos, podrían impedir que los demás accionistas se opongan a dichas decisiones o tomen decisiones distintas. Además, los Accionistas Principales podrían impedir la celebración de operaciones resultantes en un cambio de control que, de lo contrario, proporcionarían a los inversionistas la oportunidad de vender sus acciones a un precio de prima. La Compañía no puede garantizar que las decisiones tomadas por los Principales Accionistas estarán alineadas con los intereses del resto de sus accionistas. Además, las ventas de acciones por parte de los Accionistas Principales, o la existencia de percepciones en el sentido de que éstos pretendan vender sus acciones, podrían afectar en forma negativa el precio de cotización de las acciones de la Emisora.

La administración de la Compañía tendrá amplia discreción sobre el uso de los recursos provenientes de cualquier oferta primaria de acciones y el inversionista podría no estar de acuerdo en el uso de dichos recursos que podrían no ser invertidos exitosamente.

En caso de que la Compañía realice futuras ofertas primarias de acciones, la administración de la Compañía tendrá amplia discreción respecto del uso específico de los recursos netos de la oferta de que se trate. Por lo tanto, el inversionista dependerá de la decisión de la administración de la Compañía en cuanto al uso de los recursos de dicha oferta y el inversionista no tendrá la oportunidad, como parte de su decisión de inversión, de evaluar si los recursos están siendo usados apropiadamente. Es posible que la Compañía invierta los recursos de manera que no produzcan resultados favorables o ganancia alguna.

Los dividendos podrían ser menores a los decretados históricamente o se podría determinar que la Compañía no pague dividendos. La legislación mexicana podrá imponer a la Compañía restricciones respecto al pago de dividendos.

Según lo establecido por las leyes mexicanas y por los estatutos sociales de la Compañía, esta y sus Subsidiarias solo podrán decretar y pagar dividendos con base en estados financieros previamente aprobados por la asamblea general de accionistas, siempre y cuando se hayan pagado las pérdidas de los ejercicios fiscales anteriores, se hayan creado las reservas legales y estatutarias, y que

la asamblea general de accionistas haya aprobado el pago de dividendos y determinado su monto.

La Asamblea General de Accionistas podría resolver el pagar una cantidad diferente o el no hacer pago de dividendo alguno en un ejercicio social determinado. Como resultado de lo anterior, podría haber años en los que la Sociedad no pague dividendos para invertir los recursos nuevamente en el negocio, y podría suceder que otros años una parte importante de las utilidades de la Compañía sea distribuida como dividendos. En este último caso, el crecimiento de la Emisora podría verse limitado.

Por otro lado, la capacidad de las Subsidiarias para hacer pagos a la Compañía correspondientes a dividendos y por otros conceptos, se encuentra limitada por la legislación mexicana y por las restricciones aplicables incluidas en ciertos contratos, incluyendo contratos que documenten deudas. En caso de que dichas limitaciones financieras no sean cumplidas, no se reciba una dispensa o se lleve a cabo la modificación de dichas limitaciones financieras, no se podrán pagar dividendos respecto de las Acciones. *Para mayor información al respecto, ver la sección "III. La Emisora - 2. Descripción del Negocio - 2.13. Dividendos" de este Reporte Anual.*

Existen requisitos para mantener el listado de las acciones en la BMV, cuyo incumplimiento podría resultar en la suspensión de la cotización de las acciones en la BMV.

La legislación aplicable prevé requisitos que la Compañía debe satisfacer para mantener la cotización de las Acciones en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, los cuales prevén, entre otros, que el porcentaje de capital social que deberá mantenerse por la Compañía entre el gran público inversionista en ningún caso podrá ser inferior al 12% del capital social de la Compañía, así como la entrega de reportes periódicos. En caso de incumplimiento con dichos requisitos, la CNBV y la BMV podrán, previa audiencia de la Compañía, suspender la cotización de las acciones. En caso de que las acciones sean deslistadas, podría no existir un mercado activo para las mismas y el inversionista podría no ser capaz de venderlas a un precio favorable o en lo absoluto.

La transmisión de las acciones de la Compañía está sujeta a ciertas restricciones.

De conformidad con la LMV, la titularidad y transmisión de las acciones de la Compañía están sujetas a ciertos requisitos, incluidos los derivados de las disposiciones aplicables al uso de información privilegiada, la venta de determinados porcentajes accionarios y las obligaciones de revelación de información. Dichas disposiciones harían menos atractivo para ciertas entidades el invertir en las acciones de la Compañía.

El mercado para las acciones de la Compañía es limitado.

El mercado para las acciones de la Compañía ha sido limitado. La Compañía no puede otorgar garantía alguna en cuanto a la liquidez de los mercados que

lleguen a desarrollarse para sus acciones o en cuanto al precio de mercado de estas. El precio de cotización de las acciones de la Emisora depende de diversos factores, incluyendo los resultados de operación de la misma y el precio de mercado de otros valores similares.

Acontecimientos en otros países podrían afectar el precio de las acciones.

El precio de mercado de los valores emitidos por sociedades mexicanas se ve afectado, en distintas medidas, por las condiciones económicas y de mercado de otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México. Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, Estados Unidos de América y Canadá (T-MEC) y el aumento de la actividad económica entre los dos países.

No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente el negocio, la posición financiera y los resultados de operación de la Compañía, o el precio de mercado de las Acciones.

De conformidad con lo exigido por la ley, los estatutos de la Compañía limitan la capacidad de los inversionistas extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como accionistas.

De conformidad con lo exigido por la ley, los estatutos sociales de la Compañía establecen que los accionistas extranjeros de la misma se considerarán como mexicanos respecto de las acciones o derechos que adquieran de la Compañía, respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Compañía, y respecto de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en los que sea parte la Compañía, y se entenderá que renuncian a invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder sus acciones en beneficio del gobierno mexicano.

4. OTROS VALORES

Al 31 de diciembre de 2025, la Emisora tenía inscritos en el RNV los siguientes valores:

Empresa Emisora	Fecha de Emisión	Tipo de Valor Inscrito	Clave de Pizarra	Calificación			Fecha de vencimiento	Monto (millones \$MXN)	Oficio de autorización CNBV
				HR Ratings	Verum	Moody's Local MX			
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	29 de junio de 2017	Certificado Bursátil	VINTE 17-2	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		17 de junio de 2027	185	153/10441/2017
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	10 de junio de 2019	Certificado Bursátil	VINTE 19-2X	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		1 de junio de 2026	407	153/11846/2019
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	11 de noviembre de 2020	Certificado Bursátil	VINTE 20X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		3 de noviembre de 2027	400	153/12855/2020
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	4 de diciembre de 2023	Certificado Bursátil	VINTE 23X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		27 de noviembre de 2028	1,500	153/5762/2023
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	21 de noviembre de 2024	Certificado Bursátil	VINTE 24X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable		21 de noviembre de 2031	500	153/3911/2024
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	17 de junio de 2025	Certificado Bursátil	VINTE 25V	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	AA-.mx, perspectiva estable	11 de junio de 2030	1,400	153/1385/2025
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	17 de junio de 2025	Certificado Bursátil	VINTE 25-2V	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	AA-.mx, perspectiva estable	17 de junio de 2032	1,100	153/1385/2025

Mediante oficio No. 153/10441/2017, de fecha 16 de junio de 2017 (el "Oficio de Autorización"), esa Comisión autorizó a la Emisora, entre otras cosas, la inscripción preventiva de certificados bursátiles de largo plazo en el Registro Nacional de Valores, al amparo de un programa de colocación con carácter revolvente, en el que se prevé la posibilidad de realizar emisiones, ofertas públicas y colocaciones de una o más series de certificados bursátiles de largo plazo, de manera simultánea o sucesiva, hasta por un monto total de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100 M.N.) (el "Programa"). Con fecha 6 de agosto de 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Emisora aprobaron, entre otros puntos, que la Emisora lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para ampliar el monto total autorizado del Programa hasta por un monto total de \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. Mediante oficio No. 153/12173/2018, de fecha 27 de agosto de 2018, esa Comisión, entre otras cosas, resolvió actualizar la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad del Programa y con el número 3337-4.15-2018-004, de los Certificados Bursátiles a ser emitidos por la Emisora, con motivo del incremento en el monto del Programa de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100 M.N.) a hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. Con fecha 20 de octubre de 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Emisora aprobaron, entre otros puntos, que la Emisora lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para ampliar el monto total autorizado del Programa hasta por un monto total de \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción a que hace referencia, mediante oficios No. 153/12837/2020, de fecha 3 de noviembre de 2020, y No. 153/12855/2020, de fecha 6 de noviembre de 2020, con No. de actualización 3337-4.15-2020-005. Con fecha 10 de noviembre de 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Emisora aprobaron, entre otros

puntos, que la Emisora lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para el establecimiento del Programa hasta por un monto total de \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, conforme a la modalidad de un programa de colocación, mediante oficio No. 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023.

Por mantener la inscripción en el RNV de los valores antes mencionados, la Compañía está obligada a proporcionar a la CNBV, a la BMV, a la BIVA y al público inversionista, la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa prevista en la Ley del Mercado de Valores, así como en las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, con la periodicidad establecida en dicha regulación, incluyendo de forma enunciativa: reportes sobre eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, informe sobre el grado de adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas, así como información jurídica anual y relativa a las asambleas de accionistas, ejercicios de derechos o reestructuraciones corporativas.

A partir del registro y oferta pública de los certificados bursátiles a que se refiere el párrafo primero anterior en el RNV, VINTE ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

El 28 de Septiembre de 2016, La Compañía efectuó una oferta pública mixta global de acciones, consistente en: una oferta pública primaria de suscripción de hasta 26,691,013 acciones, incluyendo 5,633,992 acciones materia de la opción de sobreasignación, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. y en una oferta pública secundaria de venta de hasta 19,249,575 acciones, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la emisora. La calve de cotización de estos valores es: VINTE

El 29 de junio de 2017, Vinte colocó un total de \$500 millones de pesos en deuda de largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores mediante dos emisiones en vasos comunicantes de Certificados Bursátiles con plazos de 5 y 10 años. Con un objetivo original de colocación de \$300 millones de pesos Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces lo que le permitió colocar \$315 millones de pesos a cinco años y \$185 millones de pesos a 10 años, siendo esto muestra de la confianza del mercado en el modelo de negocio diferenciado de Vinte. De esta forma, la Compañía amplía la diversificación de su fondeo y confirma su estrategia de ser un emisor recurrente en el mercado bursátil mexicano. Los Certificados Bursátiles emitidos con clave de cotización Vintel7 y Vintel7-2 tienen un plazo de 5 y 10 años respectivamente, y pagarán el primero una tasa de interés variable igual a TIIE+2.30% y el segundo una tasa fija del 9.70%. Cuentan con una calificación crediticia de 'A+' por parte de Verum y HR Ratings.

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, contando con una Garantía Parcial del BID Invest por el menor de 250 millones de pesos o 50% del saldo insoluto y un Fideicomiso de Garantía con una aportación inicial de 80 millones de pesos

para pago de intereses y en su caso de principal. 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, impulsado por la declaración de inversionistas a favor del financiamiento de bonos verdes en México propuesta por el Consejo Consultivo de Finanzas Climáticas (CCFC), Climate Bonds Initiative y MéxiCO2. Los recursos netos de la Emisión serán utilizados para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sustentables (con un impacto verde y social) por parte de Vinte en México, en línea con el Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, sobre el cual recibimos la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics, así como una calificación sustentable HR XB+1, nivel más alto bajo la metodología de HR Ratings. La Emisión implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios flexible y sustentable de Vinte.

El 10 de junio de 2019, Vinte realizó exitosamente la octava y novena emisión de certificados bursátiles por \$700 millones de Pesos. La fecha de Oferta Pública de dicha emisión se realizó el 5 de junio, día Mundial del Medio Ambiente, y consistió de dos Bonos Sustentables: el Primero, VINTE 19X, por un monto de \$293 millones de Pesos, con vencimiento a 3.7 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 228 puntos base; y el Segundo, VINTE 19-2X, por un monto de \$407 millones de Pesos, con vencimiento de 7.0 años y a una tasa fija de 10.0% anual. Ambas emisiones cuentan con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios flexible y sustentable de Vinte. El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics y ambos bonos cuentan con la calificación más alta sustentable de XB1+ por HR Ratings.

El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo una suscripción de 12,867,648 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, aprobado mediante resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019 a un precio de \$27.20 por acción e inicialmente ofrecidas a todos los accionistas actuales estableciendo un Plazo de Ejercicio de Derecho de Preferencia. Se aumentó el capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de \$350,000,025.60 Pesos derivado de la suscripción de acciones. Asimismo, 578,764 nuevas acciones fueron suscritas por accionistas actuales y 12,288,884 acciones remanentes, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte a la Institución Financiera de Desarrollo francesa "Proparco", subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD), enfocada en el desarrollo del sector privado promoviendo prácticas sostenibles de desarrollo económico, social y ambiental durante los últimos 40 años, y quien había manifestado previamente su interés en suscribirlas a través de una carta de interés y las suscribió en su totalidad.

El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por \$400 millones de Pesos. La emisión consistió del primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD): VINTE 20X SDG, por un monto de \$400 millones de Pesos, con vencimiento a 7.0 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 250 puntos base. La emisión cuenta con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido

("Shared Value Business Model"). El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics y el bono cuenta con la calificación más alta sustentable de XB1+ por HR Ratings. Asimismo, el bono cuenta con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR).

El 14 de diciembre de 2020, Vinte llevó a cabo la suscripción de 14,364,694 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, aprobado mediante resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de mayo de 2020 a un precio de \$27.70 por acción e inicialmente ofrecidas a todos los accionistas actuales estableciendo un Plazo de Ejercicio de Derecho de Preferencia. Se aumentó el capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de \$397,902,023.80 Pesos derivado de la suscripción de acciones. Asimismo, 39,090 nuevas acciones fueron previamente suscritas por accionistas actuales el 19 de agosto de 2020 en los mismos términos derivado del Ejercicio del Derecho de Preferencia, equivalente a un aumento de capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de \$1,082,793.00 Pesos. Las 14,364,694 nuevas acciones, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte al fondo Danish Sustainable Development Goals Investment Fund, administrado por el Investment Fund for Developing Countries ("IFDK"), un fondo propiedad del gobierno de Dinamarca administrado independientemente y con un enfoque de impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (SDGs por sus siglas en inglés), el cual las suscribió al mismo precio por acción que el ofrecido al resto de las nuevas acciones ofrecidas a los accionistas de Vinte, es decir, \$27.70 por acción, equivalente a un precio total de suscripción de 397,902,023.80.

El 4 de diciembre del 2023, Vinte realizó exitosamente la décima primera emisión de certificados bursátiles por \$1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa de variable de TIIE 28 + 250 puntos base, sin garantía específica alguna. 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. El bono VINTE 23X SDG es el segundo bono sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que emite la empresa. La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023 y cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics; asimismo, con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR). También, el bono VINTE 23X SDG cuenta con calificación "AA-" con perspectiva estable por HR Ratings y Verum.

El 21 de noviembre del 2024, Vinte realizó la décima segunda emisión de certificados bursátiles por \$500 millones de pesos, VINTE 24X SDG con vencimiento a 7 años y una tasa fija de 12.31%, sin garantía específica alguna. 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 cuenta 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 Desarrollo Sostenible) y un inversionista institucional local recurrente en colocaciones de Vinte.

El 16 de diciembre del 2024, Vinte concluyó exitosamente la adquisición del 99.92% del capital social de Javer, la Oferta de Adquisición se liquidó a un precio de \$14.94 pesos por cada acción representativa del capital social de Javer (cada una, una "Acción Javer"), el cual fue pagadero, total o parcialmente, en: (a) efectivo, y/o (b) en acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vinte (las "Acciones de Intercambio"), a un factor de intercambio de 0.48193548 Acciones de Intercambio por cada Acción JAVER. La adquisición fue aprobada el 11 de julio de 2024, en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Vinte, en la que estuvieron presentes o representados los Accionistas titulares del 94.06% de las acciones representativas del capital social de Vinte y en la que se aprobó sin voto en contra alguno: (i) que Vinte lleve a cabo la adquisición, a través de una oferta pública de adquisición forzosa (la "OPA"), de hasta el 100% de las acciones de Javer; (ii) que Vinte lleve a cabo un aumento en la parte variable de su capital social, mediante la emisión de nuevas acciones para ser ofrecidas a un valor de suscripción no menor a \$31.00 pesos, así como la contratación de financiamientos y asunción de deuda, con el objeto, entre otros, de cubrir el pago del precio de adquisición de las acciones de Javer a través de la OPA.

Tras haber logrado adquirir el 99.92% de las acciones de Javer, Vinte financia con capital fresco y deuda de largo plazo la adquisición. Durante los últimos meses del 2024, Vinte logró suscribir un total de 58,957,254 acciones a \$31.00 pesos por acción, pagar una porción de la adquisición con el intercambio de 2,698,928 acciones a \$31.00 pesos por acción y concretar financiamientos por más de 3,050 millones de pesos a largo plazo a un plazo promedio de más de 6 años. Vinte no solo paga la adquisición con estos recursos frescos, sino que se encuentra en una posición sólida para aumentar el desarrollo de vivienda en México en los siguientes años.

Vinte colocó el 27 de febrero de 2025 una emisión de valores en la forma de certificados bursátiles de largo plazo, no inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), a través de una oferta privada en México conforme a las disposiciones aplicables del artículo 8 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"). El Bono consiste de un monto de \$820.8 millones de pesos sin garantía a una tasa fija de 203 puntos base sobre el bono M a 10 años y vencimiento de un pago único el 28 de febrero de 2034. El uso de los recursos se estableció para financiar parcialmente la construcción y desarrollo de Proyectos de Desarrollo de Comunidades Sustentables ("PDC Sustentables") construidas y desarrolladas en comunidades sustentables dentro del territorio elegible correspondiente a la franja de hasta 300 kilómetros al sur de la línea divisoria entre México y Estados Unidos. Los PDC Sustentables consisten de comunidades de viviendas sustentables que, entre otras características, contarán con certificaciones EDGE o EDGE Advanced del IFC/Banco Mundial. Vinte desarrolló en conjunto con el NADBank un Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte (el "Marco de Referencia") específico para el Bono basado en los Principios de Bonos Sustentables 2021 emitidos por el International Capital Markets Association ("ICMA") y los Estándares de Impacto ODS para Emisores de Bonos del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo ("PNUD"). El Marco de Referencia considera indicadores de desempeño de largo plazo de diversos Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, incluyendo el Objetivo 6 de Agua Limpia y Saneamiento, Objetivo 7 de Energía Asequible y no Contaminante, Objetivo 11 de Ciudades y Comunidades Sustentables y el Objetivo 12 de Producción y Consumo Responsables.

El 11 de junio de 2025, Vinte concluyó exitosamente la oferta de colocación de dos bonos verdes por \$2,500 millones de pesos, con vencimientos

a 5 y 7 años, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA). La Compañía contaba con un objetivo de colocación de \$1,250 millones de pesos, al haber una sobredemanda de 2.5 veces, se logró un monto adicional por ejercicio de sobreasignación de \$1,250 millones de pesos. Los recursos netos de la emisión serán destinados en un 100% para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades verdes en México, en línea con el Marco de Referencia de Bonos Verdes Vinte, desarrollado con asesoría de BBVA y de LAGreen y sobre el cual se obtuvo la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics US Inc., en el cumplimiento de los Principios de los Bonos Verdes de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales ("ICMA" por sus siglas en inglés) y clasificando la contribución a la sostenibilidad en el nivel más alto de su escala. Los principales inversionistas fueron fondos nacionales e internacionales enfocados en inversiones de alto impacto, tales como DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH y el fondo LAGreen gestionado por Finance in Motion de Alemania, así como un fondo de pensiones de una institución multilateral global (impulsora principal de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible), un fondo de pensiones con enfoque en inversiones ASG e inversionistas y bancos de desarrollo locales. La colocación constituye el séptimo y octavo bonos etiquetados, en esta ocasión verdes, así como el treceavo y catorceavo bono emitido por Vinte desde 2011, y cuentan con las siguientes características: 'VINTE 25V' por \$1,400 millones de pesos a una tasa variable de TIIE de Fondeo a un día más un margen de 250 puntos base, con un vencimiento a 5 años y 'VINTE 25-2V' por \$1,100 millones de pesos a una tasa fija de 200 puntos base sobre los Bonos M interpolados con vencimientos en 2031 y 2033 (a 6 y 8 años) en la fecha de la colocación y con un vencimiento a 7 años. Los recursos obtenidos se destinarán a contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, principalmente relacionados en agua (ODS 6), energía (ODS 7), comunidades sustentables (ODS 11) y consumo responsable (ODS 12). La emisión contó con calificaciones crediticias de AA- de Moody's, AA de Verum y AA- de HR Ratings.

El 10 de noviembre de 2025 se concretó la adquisición exitosa del 100% de las acciones representativas del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. ("Derex"), sólida empresa en construcción de vivienda de interés social y medio con más de 20 años en el mercado. Derex tiene operaciones en el Noroeste de México, primordialmente en Sonora y Baja California, habiendo desarrollado más de 23,000 viviendas. Derex ha sido distinguida con reconocimientos relevantes incluyendo el Premio Nacional de Vivienda 2018, un caso de estudio en la escuela de arquitectura de la Universidad de Harvard, entre otros. Derex cuenta con excelente reputación comercial y un equipo altamente profesional. Tiene un apalancamiento actual de 2.25x EBITDA a Deuda Neta y construye más de 600 viviendas al año en Hermosillo, Tijuana y Nogales, en donde cuenta con reservas territoriales que le permitirán continuar con su crecimiento en el desarrollo de viviendas a precios promedio similares a los que actualmente tiene Vinte. La administración de Derex, encabezada por su directora general, continuará a cargo de las operaciones de Derex.

5. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO

A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía no ha llevado a cabo cambios a los derechos derivados de los valores que tiene inscritos en el RNV relativos a la Emisión "VINTE 17-2", "VINTE 19-2X", "VINTE 20X SDG", "VINTE 23X SDG", "VINTE 24X SDG", "VINTE 25V", "VINTE 25-2V" ni de las acciones con clave de pizarra VINTE.

6. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 25V y VINTE 25-2V

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de Certificados Bursátiles con claves de pizarra "VINTE 25V" y "VINTE 25-2V", mismos que ascendieron a \$1,381,152,717.06 (un mil trescientos ochenta y un millones ciento cincuenta y dos mil setecientos diecisiete Pesos 06/100 M.N.) y \$1,087,401,082.38 (un mil ochenta y siete millones cuatrocientos un mil ochenta y dos Pesos 38/100 M.N.) respectivamente, 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 Verde, Vinte seguirá el Marco de Referencia del Bono Verde de Vinte (el "Marco de Referencia"), basado en los cuatro pilares clave de los Lineamientos de los Bonos Verdes (Green Bond Guidelines o GBG, por sus siglas en inglés) 2021 de la International Capital Market Association (ICMA, por sus siglas en inglés):

Estándares ICMA

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Presentación de informes

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

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado (Jul - Dic 2025)		
		VINTE 25V & 25-2V	VINTE 25V	VINTE 25-2V
Vinte - Real Bilbao	Pachuca	164,667,461	92,131,235	72,536,226
Vinte - Real Madeira	Pachuca	24,970,066	13,970,720	10,999,346
Vinte - Real Amalfi	Playa del Carmen	52,454,693	29,348,334	23,106,359
Vinte - Real Lucerna	Playa del Carmen	82,179,019	45,979,057	36,199,962
Vinte - Real Solare	Querétaro	125,730,125	70,345,845	55,384,279
Vinte - La Vista	Querétaro	63,465,842	35,509,058	27,956,784
Vinte - Real Castilla	Tula	106,523,293	59,599,647	46,923,646
Vinte - Real Valencia	Cancún	75,505,328	42,245,135	33,260,193
Vinte - Real Catania	Cancún	35,118,757	19,648,900	15,469,857
Vinte - Real Segovia	Puebla	160,128,061	89,591,447	70,536,614
Vinte - Montalto	Monterrey	55,364,750	30,976,507	24,388,243
Vinte - Real Alcalá	Tecámac	46,272,397	25,889,347	20,383,050
Vinte - Real Las Maravillas	Tijuana	28,801,958	16,114,659	12,687,299
Vinte - Real Belmonte	Tecámac	285,037,966	159,478,380	125,559,586
Vinte - Punta Cuerna	Cuernavaca	40,941,698	22,906,828	18,034,870
Vinte - Real Cayara	Querétaro	1,309,689	732,769	576,920
Javer - Marques del Rio	Querétaro	225,818,714	126,345,284	99,473,430
Javer - Pilares la Puerta	Monterrey	144,294,686	80,732,693	63,561,992
Javer - Valle de los Encinos	Monterrey	105,393,412	58,967,480	46,425,932
Javer - Girasoles III	Estado de México	52,519,309	29,384,487	23,134,822
Javer - Valle de los Cedros	Estado de México	223,949,451	125,299,434	98,650,018
Javer - Brisas del Valle	Estado de México	368,107,124	205,955,468	162,151,655
Total Colocación		2,468,553,799	1,381,152,714	1,087,401,083

Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 24X SDG

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 24X SDG", mismos que ascendieron a \$492,218,199.66 (cuatrocientos noventa y dos millones doscientos dieciocho mil ciento noventa y nueve Pesos 66/100 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) 2023 de la International Capital Market Association (ICMA, por sus siglas en inglés), así como a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):

Estándares ICMA

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Presentación de informes

Estándares SDG Impact

- Intención estratégica y establecimiento de metas de impacto
- Medición y gestión de impacto
- Transparencia y comparabilidad
- Contexto y Gobernanza

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

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado (diciembre 2024)	Monto aplicado (enero a marzo 2025)
Real Bilbao	Pachuca	19,645,321	31,295,172
Real Navarra	Pachuca	0	3,610,981
Real Madeira	Pachuca	8,419,423	8,024,403
Real Amalfi	Playa del Carmen	4,102,640	7,278,509
Real Lucerna	Playa del Carmen	27,350,932	45,910,592
Real Solare	Querétaro	21,418,805	46,070,185
La Vista	Querétaro	5,461,141	7,177,623
Real Castilla	Tula	16,066,123	24,650,167
Real Valencia	Cancún	5,320,459	12,525,428
Real Catania	Cancún	8,867,432	12,863,953
Real Segovia	Puebla	11,780,683	27,315,810
Montalto	Monterrey	4,876,163	6,594,736
Real Alcalá	Tecámac	8,024,499	16,396,306
Real Las Maravillas	Tijuana	533,293	967,602
Real Belmonte	Tecámac	36,611,779	61,827,737
Punta Cuerna	Cuernavaca	0	1,230,302
Total Colocación		178,478,693	313,739,506

Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 23X SDG

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 23X SDG", mismos que ascendieron a \$1,485,324,446.00 (un mil cuatrocientos ochenta y cinco millones trescientos veinticuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos 00/100 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) 2023 de la International Capital Market Association (ICMA, por sus siglas en inglés), así como a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):

Estándares ICMA

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Presentación de informes

Estándares SDG Impact

- Intención estratégica y establecimiento de metas de impacto
- Medición y gestión de impacto
- Transparencia y comparabilidad
- Contexto y Gobernanza

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

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado
Real Granada	Tecámac	164,221,521
Real Bilbao	Pachuca	98,686,017
Real Navarra	Pachuca	21,872,506
Real Madeira	Pachuca	98,413,920
Real Amalfi	Playa del Carmen	89,895,885
Real Lucerna	Playa del Carmen	77,419,533
Real Solare	Querétaro	171,910,336
Real Cayara	Querétaro	0
La Vista	Querétaro	74,111,960
Real Castilla	Tula	154,048,530
Real Valencia	Cancún	35,095,685
Real Catania	Cancún	41,263,050
Real Segovia	Puebla	158,657,255
Montalto	Monterrey	84,273,566
Real Alcalá	Tecámac	73,666,849
Real Las Maravillas	Tijuana	521,686
Real Belmonte	Tecámac	141,266,147
Total Colocación		1,485,324,446

Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 20X SDG

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de 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 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), así como a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):

Estándares ICMA

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Presentación de informes

Estándares SDG Impact

- Intención estratégica y establecimiento de metas de impacto
- Medición y gestión de impacto
- Transparencia y comparabilidad
- Contexto y Gobernanza

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

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado
Real Granada	Tecámac	90,047,360
Real Vizcaya	Tecámac	7,975,382
Real Navarra	Pachuca	28,447,967
Real Madeira	Pachuca	27,853,211
Real Bilbao	Playa del Carmen	2,329,086
Real Amalfi	Playa del Carmen	17,087,109
Real Lucerna	Playa del Carmen	22,205,506
Real Solare	Querétaro	64,894,752
Real Cayara	Querétaro	1,077,270
La Vista	Querétaro	10,429,107
Queralt	Querétaro	154,163
Real Castilla	Tula	27,170,081
Real Valencia	Cancún	9,691,599
Real Catania	Cancún	13,267,782
Real Segovia	Puebla	36,583,219
Montalto	Monterrey	19,578,751
Real Alcalá	Tecámac	15,263,731
Total Colocación		394,056,076

Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 19X y VINTE 19-2X

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

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

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

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

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado
Real Granada	Tecámac	105,444,772
Real Vizcaya	Tecámac	37,589,053
Real Navarra	Pachuca	53,017,461
Real Madeira	Pachuca	41,647,508
Real Bilbao	Playa del Carmen	26,024,097
Real Amalfi	Playa del Carmen	36,393,274
Real Lucerna	Playa del Carmen	42,214,828
Real Solare	Querétaro	100,310,231
Real Cayara	Querétaro	918,780
La Vista	Querétaro	43,435,802
Queralt	Querétaro	534,455
Real Castilla	Tula	50,571,313
Real Valencia	Cancún	25,022,525
Real Catania	Cancún	32,269,253
Real Segovia	Puebla	61,677,962
Montalto	Monterrey	23,950,346
Real Alcalá	Tecámac	4,657,851
Total Colocación		685,679,511

Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 17 y VINTE 17-2

Los recursos netos que obtuvo la Emisora como consecuencia de la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 17" y "VINTE 17-2", mismos que ascendieron a \$487,236,970.33 M.N. (Cuatrocientos Ochenta y Siete Millones Doscientos Treinta y Seis Mil Novecientos Setenta Pesos 33/100 Moneda Nacional), fueron destinados en un 100% (cien por ciento) para el pago y restitución de pasivos, de conformidad con la siguiente tabla:

Tipo	Monto Amortizado	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento Original
Crédito Simple Revolvente	\$125,000,000	TIIE + 2.90%	5 de abril 2019
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$68,886,667	TIIE + 2.90%	13 de junio de 2019
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$20,000,000	8.53%	15 de noviembre de 2017
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$89,806,804	TIIE + 3.25%	5 de junio de 2019
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$3,350,303	TIIE + 3.25%	21 de febrero de 2020
Total "Vinte 17"	\$307,043,774		
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$120,000,000	TIIE + 2.73%	21 de octubre de 2021
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$30,000,000	8.76%	15 de julio de 2017
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$30,193,196	TIIE + 3.25%	5 de junio de 2019
Total "Vinte 17-2"	\$180,193,196		
Total colocación	\$487,236,970		

7. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., ha cumplido puntualmente con la entrega de información requerida por las disposiciones legales, la CNBV, la BMV y la BIVA, por lo que dicha información es pública y se encuentra a disposición de los interesados en sus páginas de Internet: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.biva.mx, así como en la página de Internet de Grupo Vinte: www.vinte.com.mx.

Para aquellos inversionistas que requieran información adicional o copia del presente documento (mismo que está a disposición de los inversionistas en la página de Internet de Grupo Vinte), deberán comunicarse con la persona encargada de atención a inversionistas y analistas:

Gonzalo Pizzuto Aznar (gonzalo.pizzuto@vinte.com) en las oficinas ubicadas en la dirección que aparece en la portada de este Reporte Anual, al teléfono (55)5010-7360.

La información de Vinte contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Reporte Anual, ni de algún otro documento utilizado por Vinte en relación con cualquier oferta pública o privada de valores. Se recomienda leer el presente documento acompañado de los reportes públicos más recientes realizados por la Compañía.

II. LA EMISORA

1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Grupo Vinte es una desarrolladora inmobiliaria sustentable verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Grupo Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Asimismo, se dedica desde hace más de 23 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Grupo Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Grupo Vinte ha desarrollado desde su fundación más de 77 mil viviendas en doce estados de la República Mexicana, principalmente en el centro del país. En particular el crecimiento anual compuesto de ingresos en el periodo 2008 a 2023 fue igual al 14.3% y en el 2024, con la adquisición de Javier, los ingresos crecieron un 196%, para continuar con un crecimiento del 13.5% en el 2025 (considerando cifras proforma con los 12 meses de Derex). El equipo de dirección de Grupo Vinte cuenta en promedio con más de 34 años de experiencia en el sector.

Grupo Vinte hoy

**Adquisición exitosa de Javier en Dic'24 y de Derex en Nov'25.
Grupo Vinte escrituró en conjunto 15,681 viviendas durante el 2025.**



Más de 77,020 viviendas escrituradas, principalmente en el centro del país



Liderada por un equipo de dirección con **más de 34 años de experiencia** en el sector



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** (*dividendos de utilidades del 2019 y 2020 pagados en 2021)



6 premios internacionales y 9 Premios Nacionales de Vivienda, entre otros



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



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

Grupo Vinte es una desarrolladora inmobiliaria mexicana con más de 23 años de experiencia

Creamos Comunidades Sustentables y alto Impacto Social

- +77 mil viviendas en 25 comunidades sustentables que promueven el desarrollo social por medio de un diseño extraordinario e integrador.

De manera institucional

- Equipo directivo con 34 años de experiencia en el sector y Consejo Institucional.
- Impulsados por el Banco Mundial/IFC, BID Invest, DEG/KfW, Proparco, Impact Fund Denmark, NAD Bank y Finance in Motion.
- 14 emisiones bursátiles desde 2011 a 3, 5, 7 y 10 años y IPO en 2016.



Con diversificación y flexibilidad operativa

- Operaciones en 12 estados del país.
- Sana diversificación hipotecas Infonavit, Fovissste, y bancos sin dependencia en subsidios.

Basado en un modelo de negocio replicable en un mercado sólido

- Crecimiento en ingresos del 20.6% promedio desde 2008.
- Demanda anual de viviendas en México es mayor que la oferta de viviendas.

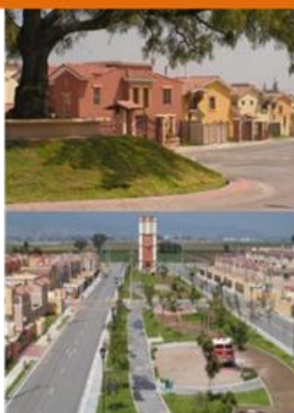
Enfocado en rentabilidad

- 19% de ROE promedio en los últimos 18 años.
- 17 años pagando dividendos ante una visión de generación de flujo de efectivo.

Diferenciación de Producto Vinte

(50% de las ventas son originadas por recomendaciones de Clientes actuales y medios digitales debido a diferenciadores de la Compañía)

Diseño Integral



- **Diseño sustentable** que contribuye a mejorar la calidad de vida

Tecnología para la Vivienda



- Orientación a una vivienda de calidad, equipada con **tecnología de punta**

Promoción de Vida en Comunidad



- Enfoque en **postventa** – con injerencia en administración vecinal, garantías y calidad de la vivienda

1.1. Nuestro Propósito.

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

1.2. Nuestros Valores.

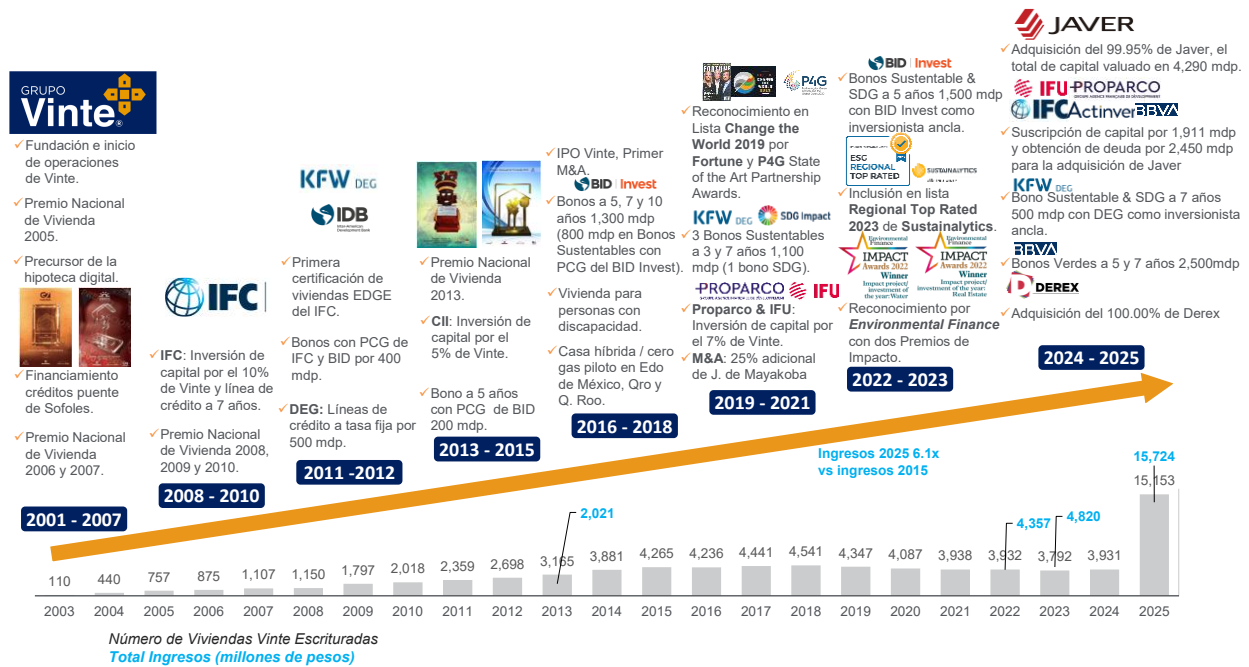
Innovación	Somos visionarios y creativos, abrimos brecha desafiando lo convencional, nuestros sueños inspiran el cambio en beneficio de todos y del entorno.	
Pertenencia	Juntos valemos más que separados; desarrollamos comunidades integradas, promovemos la solidaridad; y generamos satisfacción y felicidad.	
Pasión	Estamos comprometidos, actuamos con determinación, cuidamos cada detalle, y nos enfocamos en atender necesidades reales de nuestros clientes.	
Trascendencia	Queremos hacer historia a través de nuestro esfuerzo diario, generando valor compartido.	

1.3. Datos de la Compañía

Nombre:	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
Lugar de	Ciudad de México, México.
Fecha de	16 de agosto de 2001.
Nacionalidad	Mexicana.
Duración:	Indefinida.
Régimen:	Sociedad Anónima Bursátil de Capital
RFC:	VVI-010822-BF6
Domicilio Fiscal:	Avenida Vía Real Manzana 16, Lote 1, Local 2, Fraccionamiento Real del Sol, Estado de México, México. C.P. 55770
Domicilio Corporativo:	Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201, Col. Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, México. C.P. 05349
Teléfono:	+52 (55) 5010-7360

Grupo Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de una mejor calidad de vida, a través de la promoción de la vida en comunidad, con innovación en conectividad y tecnología sustentable, además de diseño urbano integral, y una combinación de factores que tienen una alta probabilidad de generar plusvalía, la cual ha sido de 5.0% a 9.7% anual en los últimos 20 años. Ver la sección "II. LA EMISORA - 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA - 1.9. Estrategias de Negocio" de este Reporte.

Reconocimientos y Aliados de Vinte



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

Comercialización de bienes inmuebles:

- Casas Javier, S. A. de C. V.
- Casas Javier de México, S. A. de C. V.
- Casas Javier de Querétaro, S. A. de C. V.
- Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios financieros:

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

Javier se especializa en el desarrollo de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Javier está compuesto de 5 subsidiarias: Casas Javier, S.A. de C.V. ("Casas Javier"), una de las principales subsidiarias

de la Emisora, inició operaciones en 1973 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, donde se encuentran ubicadas sus oficinas corporativas. Javier cuenta con presencia en siete estados de la República Mexicana: Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas.

Al 31 de diciembre de 2025, Javier contaba con una participación de mercado de 5.6% en el sistema de créditos INFONAVIT para vivienda nueva. Asimismo, obtuvo una participación de mercado de 27.5% en Aguascalientes, 20.4% en Estado de México, 14.5% en Jalisco, 9.6% en Nuevo León, 7.8% en Quintana Roo, 3.5% en Tamaulipas y 7.3% en Querétaro.

El INFONAVIT distribuyó aproximadamente el 47.8% de los créditos para vivienda nueva durante 2025 en los estados donde Javier tiene presencia, de acuerdo con el reporte de formalización de créditos del INFONAVIT publicado en el portal Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y el número de unidades de la Compañía escrituradas a través de un crédito del instituto.

DereX Desarrollo Residencial S. A. de C. V., es una sociedad anónima de capital variable que se dedica al diseño, compraventa y desarrollo de casas y fraccionamientos habitacionales, principalmente de segmento medio y residencial, con presencia en las ciudades de Hermosillo, Guaymas y Nogales, en el estado de Sonora, así como la ciudad de Tijuana, en Baja California. La Compañía inició operaciones en enero de 1999 y cuenta con domicilio en la Av. Nápoles 4, colonia Centenario de la ciudad de Hermosillo, Sonora, México, C.P. 83260. La compañía es subsidiaria de Vinte Viviendas Integrales S.A.B de C.V. (Compañía tenedora) y no cuenta con subsidiarias propias. Durante 2025 DereX escrituró un total de 617 unidades, de los cuales el 70.0% fue financiado a través de un crédito Infonavit Tradicional, 6.3% a través del Infonavit Unamos Créditos, 10.7% banca, 6.0% FOVISSSTE, 2.6% cofinanciamientos y 4.4% sin crédito hipotecario.

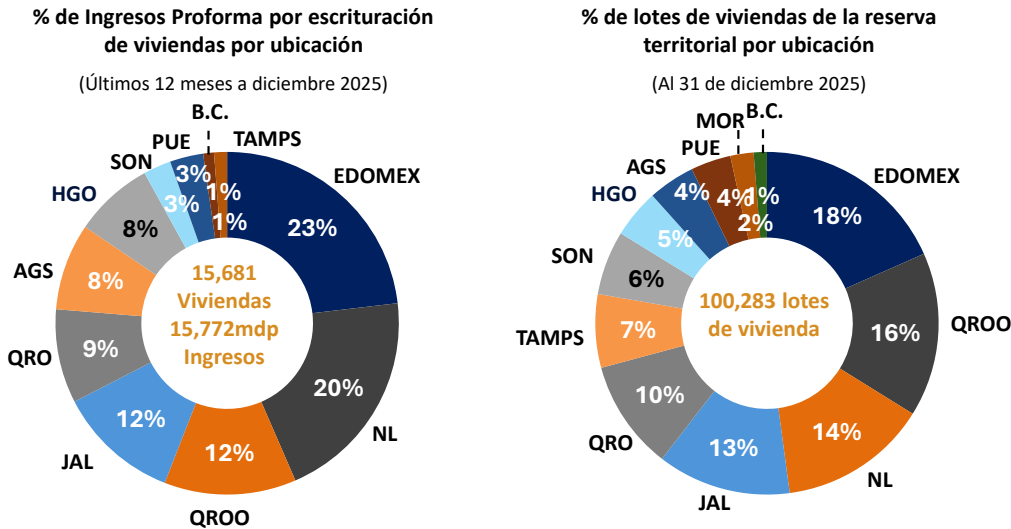
Grupo Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas y Sonora. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, 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. Vinte posee una reserva territorial mayor a los cuatro años promedio por plaza, consistente en aproximadamente 1,471 hectáreas al 31 de diciembre de 2025, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 100,283 Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial.

Crecimiento Geográfico Selectivo



Fuente: Datos de la Compañía, SHF, INEGI & SEDATU.

Durante el 2025, los ingresos proforma por escrituración de viviendas de Vinte y Javier muestran una diversificación geográfica en 12 diferentes estados. 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.

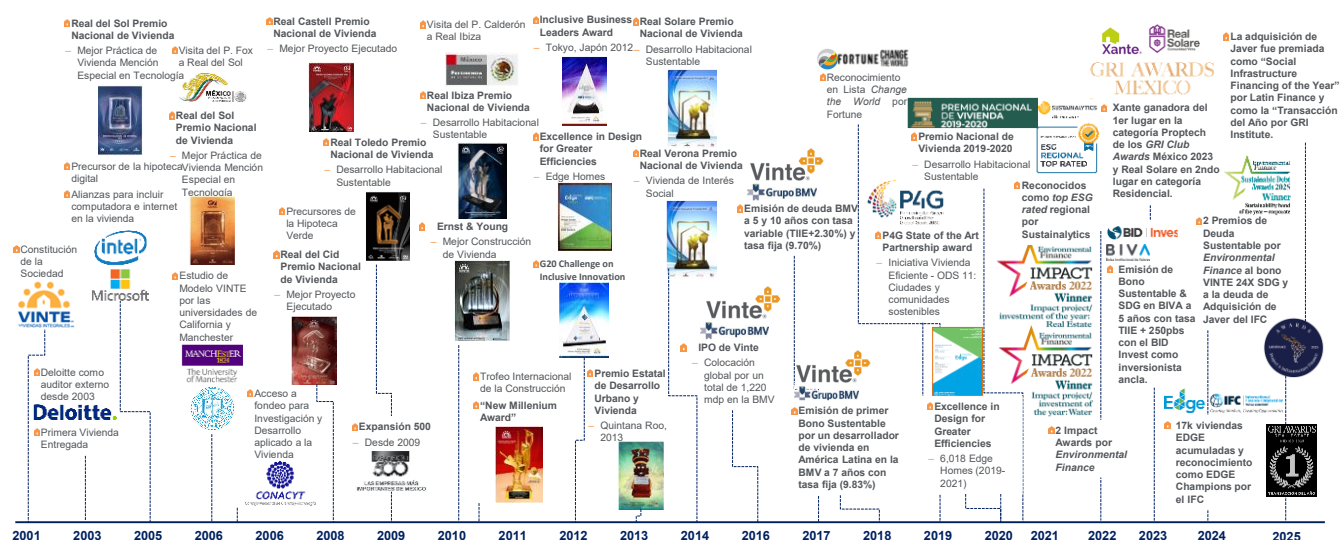


Vinte desarrolla viviendas sustentables bajo un modelo de negocio incluyente que promueve la vida en comunidad y posee una visión de protección ambiental que alienta el uso más eficiente de los recursos naturales.

- Como reconocimiento a este modelo de negocio, Vinte ha recibido diversos premios, incluyendo nueve Premios Nacionales de Vivienda, dos premios regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, así como cuatro premios internacionales, incluyendo ganador del *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation* y nominación al *Sustainable Investment of the Year* del *Financial Times* e IFC en 2012.
- Asimismo, Vinte fue reconocida por Fortune como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista *Change the World* se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del “core business” y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa. Fortune considera como factores para selección de la lista de empresas cambiando al mundo el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa, resultando en una lista de empresas que *van bien por hacer el bien*. Vinte considera un honor haber sido seleccionada como parte de esta lista en el 2019 y continuará operando como lo ha hecho desde su incorporación incluyendo la Sustentabilidad (impacto social y ambiental) e innovación como factores claves de su Modelo de Negocio. En la siguiente liga se puede consultar más información relacionada a la metodología de Fortune de la lista *Change the World*: <https://fortune.com/2019/08/19/change-the-world-circular-economy/>. Así como la lista completa del 2019: <https://fortune.com/change-the-world/2019/search/>.
- Durante el 2020, Vinte fue galardonada por el *P4G* con su máximo premio del *P4G State of the Art Partnership award* por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE. Dicha iniciativa fue ganadora del premio P4G por el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11, correspondiente a Ciudades y Comunidades Sostenibles, de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Este proyecto tuvo como objetivo producir viviendas eficientes que disminuyeran notablemente la huella de carbono y generaran ahorros para las familias.
- Grupo Vinte ha desarrollado 26,091 viviendas EDGE entre 2019 y 2025, incluyendo 8,454 viviendas EDGE Advanced, logrando ahorros anuales de 34,191 toneladas de CO2 y 1.71 millones de metros cúbicos de agua.

1.4. Evolución de la Compañía

- Reconocimientos al Modelo de Negocio de Vinte



Agosto 2001 Vinte se constituye e inicia operaciones.

Julio 2003 Primera casa entregada en conjunto urbano Real del Sol.

Junio 2005	Firma de convenio con Intel, Microsoft, INFONAVIT e INEA para incluir una computadora y acceso a Internet como parte integral de cada vivienda entregada.

Octubre 2005 Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2005, Mención Especial, en la categoría de “Mejores Prácticas” de manos del Presidente Vicente Fox Quesada.

Febrero 2006	Visita del Presidente Vicente Fox Quesada al desarrollo de la Compañía Real del Sol.

Octubre 2006 Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2006, Mención Especial, en la categoría de “Mejores Prácticas” de manos del Presidente Vicente Fox Quesada. Inicio formal del Estudio sobre el Impacto de la Tecnología en el Hogar por parte de la Universidad de California en Irvine y Universidad de Manchester.

Noviembre 2006	Beneficiarios por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la tecnología Séptima Generación. Autorización del segundo conjunto urbano, Real del Cid, y del tercer conjunto urbano, Real Castell, de la Compañía. Primera vivienda escriturada en el desarrollo Real del Cid.

Enero 2008	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2007, Mención Especial, en la categoría "Mejor Proyecto Ejecutado" en la subcategoría "Accesibilidad".
Febrero 2008	Inversión directa por parte del IFC del 10.6% del capital social.
Mayo 2009	Beneficiados por segunda ocasión por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la Tecnología Séptima Generación.
Octubre 2009	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2008 por el Mejor Proyecto Ejecutado en el Conjunto Urbano Real Castell y Premio Especial en la Categoría Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Toledo. Otorgamiento de concesión telefónica por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
Septiembre 2010	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Ibiza. Premio Ernst & Young 2010 como Líder Entrepreneur del Sector Vivienda, Reconocimiento del Gobierno de Canadá al Liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.
Marzo 2011	Vinte colocó su primera emisión de Certificados Bursátiles por \$100 millones de Pesos con vencimiento de tres años al amparo de un programa de colocación de \$1,000 millones de Pesos a 5 años.
Mayo 2011	Ganadores del Trofeo Internacional de la Construcción New Millennium Award "2011".
Diciembre 2011	Ganadores del Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011. Primera vivienda Escriturada en el Desarrollo Real Solare en Querétaro.
Junio 2012	Ganador <i>G20 Challenge on Inclusive Business Innovation</i> .
Junio 2012	Nominación <i>Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards</i> .
Noviembre 2012	Primera Certificación EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>) del IFC a nivel mundial en materia de vivienda.
Diciembre 2012	Firma del Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa de la SHF con recursos del BID y del <i>Kreditanstalt für Wiederaufbau</i> (Reconstruction Credit Institute o KfW).

Septiembre 2013	Inversión directa por parte de la CII correspondiente al 5.0% del capital social de la Compañía.
Octubre 2013	Premio <i>Inclusive Business Award</i> 2013 otorgado por el IFC.
Noviembre 2013	Firma de crédito sindicado con SHF y NAFIN por hasta \$300 millones de Pesos con un plazo de ocho años.
Diciembre 2013	Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo.
Marzo 2014	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2013 por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Solare y en la categoría Vivienda de Interés Social por el Conjunto Real Verona.
Diciembre 2014	Firma de Convenio de Coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, Playa del Carmen, Q.Roo.
Septiembre 2016	La Compañía realizó exitosamente una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores el 28 de septiembre por un total de \$1,220,000,010.88 pesos, de la cual el 58% correspondió a una oferta pública primaria incluyendo la opción de sobreasignación y el 42% a una secundaria.
Junio 2017	Vinte concluyó exitosamente la colocación de un total de \$500 millones de pesos en deuda de largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores mediante dos emisiones de Certificados Bursátiles con plazos de 5 y 10 años. Con un objetivo original de colocación de \$300 millones de pesos Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces lo que le permitió colocar \$315 millones de pesos a cinco años y \$185 millones de pesos a 10 años, siendo esto muestra de la confianza del mercado en el modelo de negocio diferenciado de Vinte.
Agosto 2018	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.
Junio 2019	El 10 de junio de 2019, Vinte realizó exitosamente la octava y novena emisión de certificados bursátiles por \$700 millones de Pesos. La fecha de Oferta Pública de dicha emisión se realizó el 5 de junio, día Mundial del Medio Ambiente, y consistió de dos Bonos Sustentables: el

Primero, VINTE 19X, por un monto de \$293 millones de Pesos, con vencimiento a 3.7 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 228 puntos base; y el Segundo, VINTE 19-2X, por un monto de \$407 millones de Pesos, con vencimiento de 7.0 años y a una tasa fija de 10.0% anual. Ambas emisiones cuentan con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna.

Junio 2019

El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo una suscripción de acciones ordinarias por una cantidad de \$350,000,025.60 Pesos. 578,764 nuevas acciones fueron suscritas por accionistas actuales y 12,288,884 acciones remanentes fueron suscritas, conforme a lo aprobado en la Asamblea y Consejo de Administración de Vinte, por la Institución Financiera de Desarrollo francesa "Proparco", subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD).

Septiembre 2019

Vinte fue reconocida por Fortune el 19 de agosto como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista Change the World se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa.

Octubre 2020

Vinte fue galardonada por el P4G con su máximo premio del P4G State of the Art Partnership award por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE.

Noviembre 2020

El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por \$400 millones de Pesos. La emisión consistió en el primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD): VINTE 20X SDG, por un monto de \$400 millones de Pesos, con vencimiento a 7.0 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 250 puntos base. La emisión cuenta con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido ("*Shared Value Business Model*").

Diciembre 2020	El 14 de diciembre de 2020, Vinte llevó a cabo la suscripción de 14,364,694 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, a un precio de \$27.70 por acción e inicialmente ofrecidas a todos los accionistas actuales estableciendo un Plazo de Ejercicio de Derecho de Preferencia. Se aumentó el capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de \$397,902,023.80 Pesos derivado de la suscripción de acciones. Asimismo, 39,090 nuevas acciones fueron previamente suscritas por accionistas actuales el 19 de agosto de 2020 en los mismos términos derivado del Ejercicio del Derecho de Preferencia. Las 14,364,694 nuevas acciones, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte al fondo Danish Sustainable Development Goals Investment Fund, administrado por el Investment Fund for Developing Countries ("IFDK"), un fondo propiedad del gobierno de Dinamarca administrado independientemente y con un enfoque de impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (SDGs por sus siglas en inglés).
Diciembre 2021	Vinte obtuvo el Premio Nacional de Vivienda, en su edición 2019-2020 en la categoría "Desarrollo Habitacional Sostenible" por el proyecto de la Casa Cero Gas, en el desarrollo Real Granada, ubicado en Tecámac, Estado de México.
Diciembre 2022	Vinte fue reconocida por <i>Environmental Finance</i> con dos Premios de Impacto, el primero siendo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Agua, y el segundo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Bienes Raíces.
Diciembre 2022	Vinte fue incluida en la lista Regional <i>Top Rated 2023</i> de <i>Sustainalytics</i> , reafirmando el compromiso de la Compañía con su estrategia de sustentabilidad. Vinte mantiene como prioridad cumplir con altos estándares en ESG, posicionándose dentro del top 9% en ESG a nivel mundial, de acuerdo con <i>Sustainalytics</i> .
Diciembre 2023	Vinte realizó exitosamente la décima primera emisión de certificados bursátiles por \$1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa de variable de TIIE 28 + 250 puntos base, sin garantía específica alguna. La emisión contó con el BID Invest como inversionista ancla, con una inversión de \$750 millones de pesos, siendo la primera vez que actúa como inversionista ancla en el mercado mexicano. El bono VINTE 23X SDG es el segundo bono sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que emite la empresa. La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023 y cuenta con la Opinión Favorable por parte de <i>Sustainalytics</i> ; asimismo, con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa

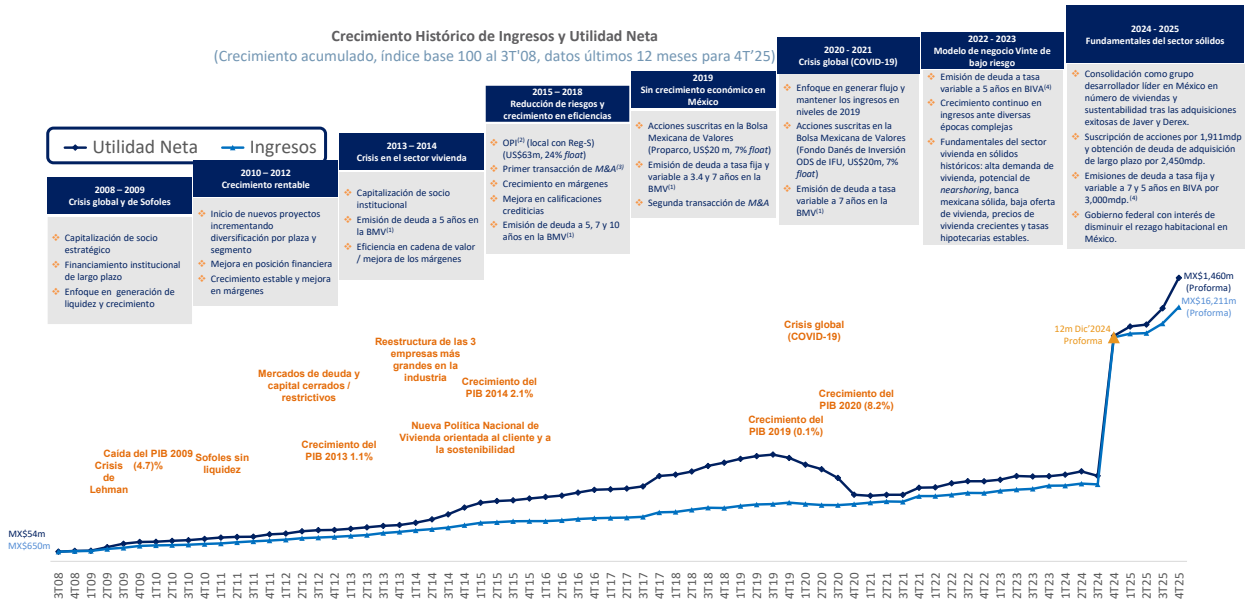
del Grupo Pacific Credit Rating (PCR). También, el bono VINTE 23X SDG cuenta con calificación "AA-" con perspectiva estable por HR Ratings y Verum.

- Diciembre 2023** Xante, la Proptech de Vinte, dedicada a la compra y venta de vivienda usada, ganó el primer lugar en la categoría de Proptech del Año, en los *GRI Club Awards México 2023*. Asimismo, el desarrollo Real Solare en Querétaro ganó el segundo lugar dentro de la categoría de Proyecto Residencial.
- Abril 2025** Environmental Finance reconoció a Vinte con el premio de bono sustentable del año por la colocación del bono VINTE 24X SDG y adicionalmente reconoció al IFC por el bono ligado a la sustentabilidad del año por la deuda de adquisición otorgada a Vinte para la adquisición de Javier.
- Agosto 2025** Vinte fue reconocida en los *GRI Awards* por la adquisición exitosa de Javier bajo la categoría de Transacción del Año ocupando el primer lugar. Esta premiación del *GRI Club* ha destacado a aquellos que no sólo brillan en sus logros anuales, sino que redefinen la excelencia en el sector.
- Octubre 2025** *Latin Finance* reconoció a Vinte con el distintivo de *Social Infrastructure Financing of the Year* por la adquisición exitosa de Javier. *Latin Finance* entregó el 2 de octubre en Nueva York el reconocimiento a Vinte por el impacto social y la sólida estructura financiera para la adquisición de Javier.
- Noviembre 2025** Vinte concretó la adquisición del 100% de las acciones representativas del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. ("Derex"), a través de un contrato de compraventa vinculante.
- Diciembre 2025** El Ing. René Martínez Martínez, quien se desempeñó como Director General de Javier durante los últimos ocho años, fue nombrado Director General de Vinte, con efectos a partir del 1 de enero de 2026, en sustitución del C.P. René Jaime Mungarro, socio fundador de Vinte, y quien ocupó dicho cargo desde enero de 2020. Cabe mencionar que ambos continúan participando como miembros del Consejo de Administración de la Compañía.

Vinte es una empresa que cuenta con un historial de operación de más de 23 años en el sector inmobiliario. La mayoría de sus directivos, gerentes y coordinadores han dedicado gran parte de su trayectoria profesional a la Compañía y, en general, al sector de la vivienda. Los directivos y ejecutivos que forman parte de Vinte son un grupo con más de 34 años de experiencia en promedio en empresas del sector, dentro de las áreas de promoción, desarrollo, diseño y construcción de conjuntos habitacionales integralmente planeados y precursores de una nueva generación de vivienda. De esta manera, Vinte ha sido capaz de competir exitosamente en el mercado y sostener un crecimiento anual compuesto en sus ingresos del 20.6% en el periodo 2008 a 2025. En particular,

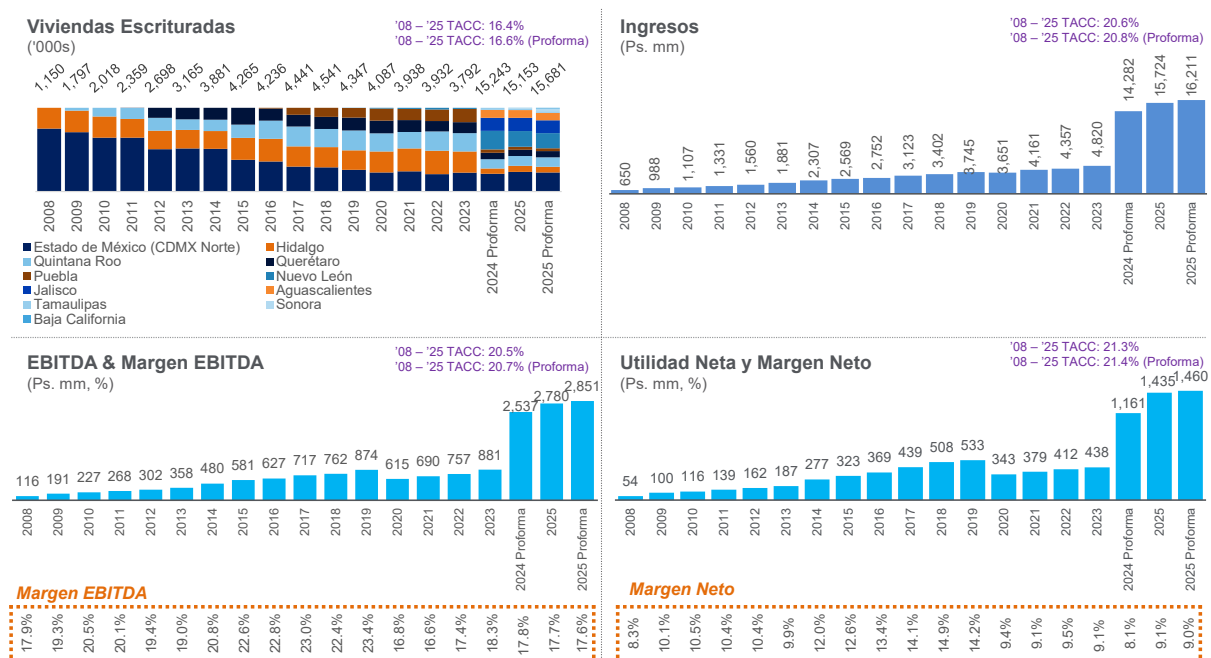
Vinte ha logrado rentabilidad positiva constante en los últimos dieciocho años (2008 al 2025), a pesar de fuertes cambios en su entorno.

Ingresos y Utilidad Neta
(Crecimiento Acumulado, 2008 base 100, 2025)



En línea con el comportamiento de los ingresos, los cuales han presentado una TACC igual a 20.6% desde el cuarto trimestre de 2008 hasta el cuarto trimestre de 2025, el EBITDA ha presentado una TACC de 20.5% y la utilidad neta una TACC de 21.3% en el mismo periodo. Los resultados financieros proforma del 2025 representan los 12 meses de operación de Vinte, Javer y Derex, con ingresos totales de 16,211 millones de pesos y utilidad neta de 1,460 millones de pesos.

Crecimiento en Viviendas Escrituradas, Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta (2008-2025)



En el año 2025, la Compañía concretó la escrituración de 15,153 viviendas, lo que representó una disminución de 0.6% con respecto a 2024 considerando cifras proforma. Durante el 2025, los ingresos aumentaron en un 10.0% a \$15,706 millones de pesos, en línea al plan de negocios de la Compañía; los ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento y tecnologías para la vivienda del 2025 representaron un aumento de 11.9% y 7.7% respectivamente comparado con el año previo. Derivado de la consolidación financiera de Drex a partir del 10 de noviembre de 2025, las cifras proforma considerando los resultados de los 12 meses del 2025, se escrituraron 15,681 viviendas con ingresos totales de 16,211 millones de pesos, EBITDA de 2,851 millones de pesos y Utilidad Neta de 1,460 millones de pesos. La Compañía cuenta con 63 desarrollos en escrituración al 31 de diciembre de 2025, Vinte con 17 desarrollos en construcción, Javier con 40 desarrollos y Drex con 6 desarrollos. La Compañía (Grupo Vinte) cuenta con presencia en doce estados de México, los cuales consisten en los siguientes: Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Nuevo León, Quintana Roo, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas y Sonora. Grupo Vinte posee una reserva territorial total de aproximadamente 1,471 hectáreas al 31 de diciembre de 2025, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 100,283 viviendas de interés social, medio y residencial, de las cuales 18,575 lotes equivalentes en terrenos en asociación a través de fideicomisos. Parte de una muestra de la reserva de Vinte se estima con un valor comercial igual a 4.1 veces su valor en libros, derivado de avalúos que se cuentan sobre algunos terrenos aportados en garantía a favor de instituciones financieras.

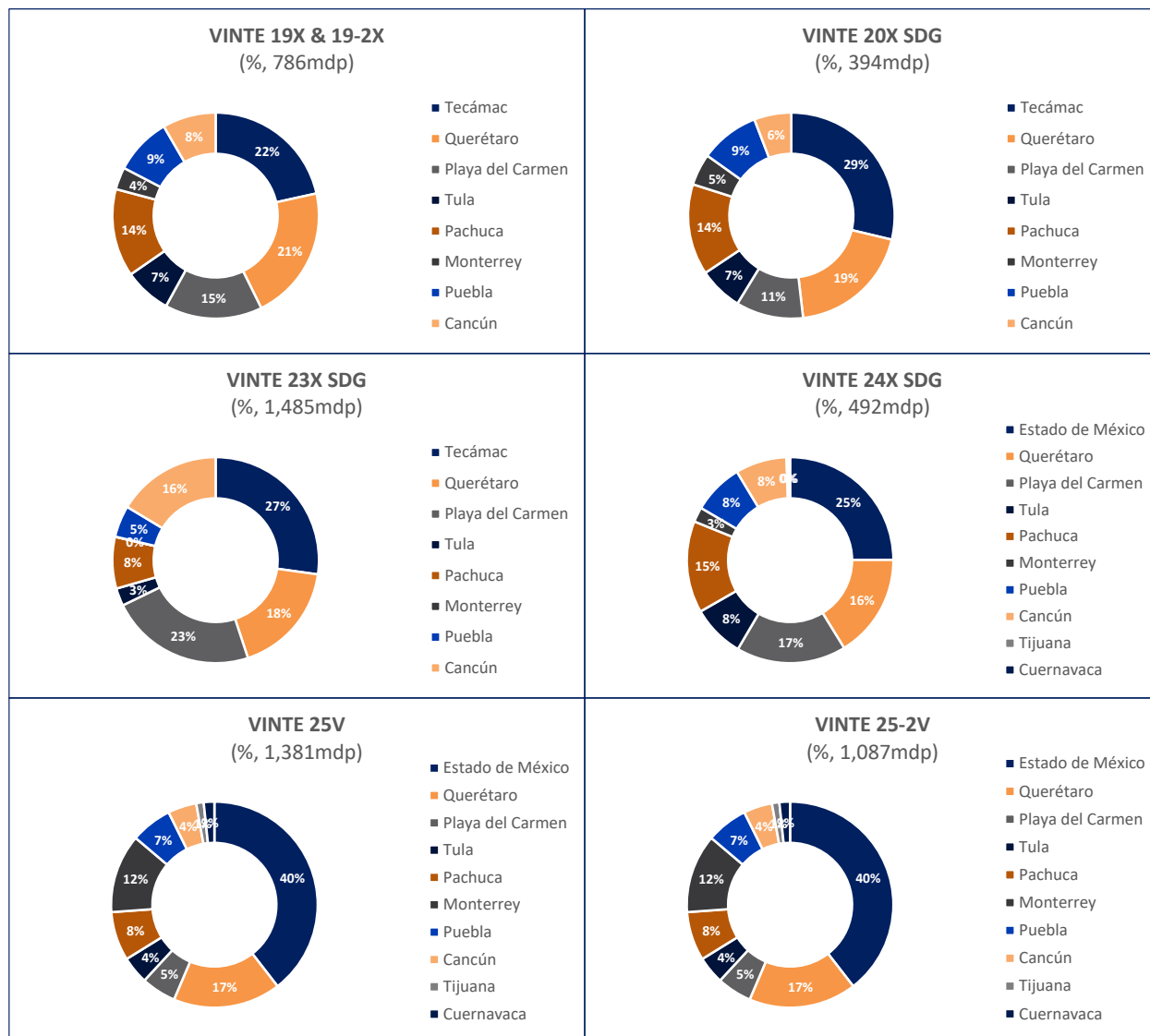
Viviendas Escrituradas y Lotes en Reserva Territorial

Viviendas Escrituradas y Lotes en Reserva de Terrenos																									Reserva actual de lotes		
	Viviendas Escrituradas históricamente																						(incluyendo 12 meses de Javier)		(incluyendo 12 meses de Derex)		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Proforma	2025	2025 Proforma	Reserva 4T'25				
Morelos																								2,195			
Baja California																						12	139	1,247			
Sonora																						77	478	6,064			
Tamaulipas																						375	320	320	6,949		
Aguascalientes																						1,444	1,396	1,396	4,424		
Jalisco																						2,375	2,397	2,397	12,625		
Nuevo León																2	32	50	77	52	3,363	2,850	2,850	14,062			
Puebla													34	365	487	509	592	524	544	594	619	518	518	3,787			
Querétaro							4	318	431	547	854	614	623	658	665	616	557	482	497	1,169	1,155	1,155		10,366			
Quintana Roo					61	206	310	419	400	529	676	921	1,053	984	1,027	885	776	905	829	1,690	1,772	1,772		15,547			
Hidalgo			37	285	461	513	525	596	704	820	1,117	1,145	1,076	1,097	1,012	1,032	1,077	1,109	961	979	1,081	1,081		4,609			
Estado de Mexico	757	875	1,070	865	1,275	1,299	1,520	1,365	1,630	1,985	1,618	1,522	1,324	1,315	1,132	930	954	815	859	3,229	3,575	3,575		18,408			
Total	757	875	1,107	1,150	1,797	2,018	2,359	2,698	3,165	3,881	4,265	4,236	4,441	4,541	4,347	4,087	3,938	3,932	3,792	15,243	15,153	15,681		100,283			
																							Lotes 100% propios				81,708
																							Lotes aportados en Fideicomisos				18,575

A continuación, se incluye una descripción de las principales inversiones que se han realizado por los últimos 3 ejercicios:

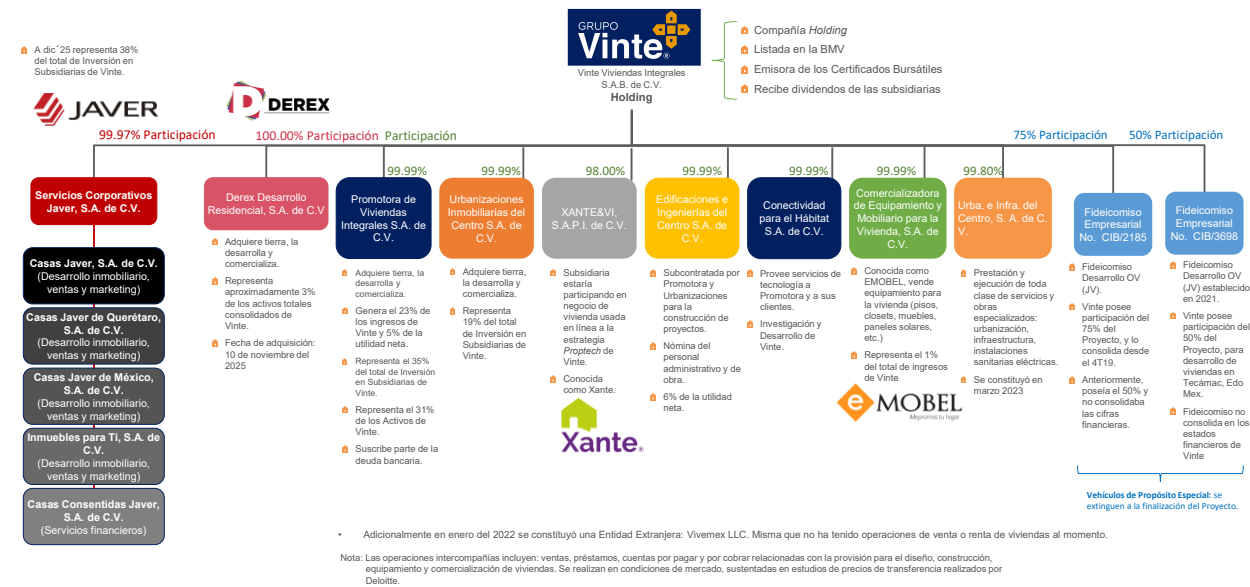
(MXP\$ miles)	2023	2024	2025
Inversión en Adquisición de Reserva Territorial (flujo)	367,663	394,990	258,475

Al 31 de diciembre de 2025, se han dispuesto la totalidad de los recursos netos obtenidos en las emisiones de deuda "VINTE 19-2X", "VINTE 20X SDG", "VINTE 23X SDG", "VINTE 24X SDG", "VINTE 25V" y "VINTE 25-2V" por un total de \$4,861 millones de pesos, lo que nos permitió continuar con el desarrollo de nuestras comunidades sustentables. Los recursos se implementaron en 24 de nuestros proyectos en los estados de México, Querétaro, Hidalgo, Monterrey, Puebla, Quintana Roo, Baja California y Morelos, incluyendo en el desarrollo de 26,091 viviendas ecológicas certificadas EDGE entre 2019 y 2025. A continuación, se presenta un resumen del uso de los recursos netos:



1.5. Descripción de las Empresas del Grupo

Vinte está conformada por nueve subsidiarias: Javier, Promotora, Urbanizaciones, Derex, XANTE&VI (antes Vinte Administración), EIC, Conecta, Emobel y Urba e Infra del Centro, en la cuales mantiene una participación accionaria mayor al 95%. La estructura corporativa de Vinte, así como las actividades que desarrolla cada una de sus Subsidiarias se describen en la siguiente gráfica:



Los proyectos de vivienda son consolidados en Grupo Vinte, operando bajo las 3 principales marcas de Vinte, Javier y Derex. Los proyectos de Vinte consolidados o en proceso de desarrollar son los siguientes:

Nombre del Desarrollo	Estado	Descripción	Estatus
Real del Sol	Estado de México	conjunto urbano de interés social y medio constituido por 1,860 viviendas.	Finalizado
Real del Cid	Estado de México	conjunto urbano de interés social y medio constituido por 4,871 viviendas.	Finalizado
Real Castell	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 486 viviendas.	Finalizado
Real Verona	Estado de México	conjunto urbano de interés social constituido por 5,508 viviendas.	Finalizado
Real Firenze	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 749 viviendas.	Finalizado
Real Toscana	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 1,634 viviendas.	Finalizado
Real Granada	Estado de México	conjunto urbano de interés social y medio en desarrollo por más de 7,000 viviendas.	Finalizado
Real Toledo	Hidalgo	conjunto urbano de interés social y medio constituido por 4,652 viviendas.	Finalizado
Real Castilla	Hidalgo	conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 7,227 viviendas.	En Desarrollo
Real Ibiza	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio constituido por 2,575 viviendas.	Finalizado

Real Solare	Querétaro	conjunto urbano de interés social y medio en desarrollo por 1,017 viviendas en su primera fase, de un total de aproximadamente 7,000 viviendas.	En Desarrollo
Real Valencia	Quintana Roo	conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 4,000 viviendas.	En Desarrollo
Real Bilbao	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio en desarrollo por aproximadamente 2,000 viviendas.	Finalizado
Real Segovia	Puebla	conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 4,551 viviendas.	En Desarrollo
Real Navarra	Hidalgo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 2,690 viviendas.	Finalizado
La Vista	Querétaro	conjunto urbano de interés medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,353 viviendas.	En Desarrollo
Real Carrara	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y medio alto constituido por 180 viviendas.	Finalizado
Real Vizcaya	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 523 viviendas.	Finalizado
Real Madeira	Hidalgo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,673 viviendas.	En Desarrollo
Real Amalfi	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 2,208 viviendas.	En Desarrollo
Catania Residencial	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,071 viviendas.	En Desarrollo
Real Lucerna	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio proyectado por aproximadamente 2,702 viviendas.	En Desarrollo
Montalto	Nuevo León	conjunto urbano de interés medio alto en desarrollo por aproximadamente 675 viviendas.	En Desarrollo
Real Cayara	Querétaro	conjunto urbano de interés social y medio proyectado por aproximadamente 2,300 viviendas.	En Desarrollo
Real Alcalá	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial proyectado por aproximadamente 741 viviendas.	En Desarrollo
Jardines de Mayakoba	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio y residencial en desarrollo por aproximadamente 3,600 viviendas.	En Desarrollo
Real Las Maravillas	Baja California	conjunto urbano de interés medio alto proyectado por aproximadamente 900 viviendas.	En Desarrollo
Real Bilbao	Hidalgo	conjunto urbano de interés social e interés medio en desarrollo por más de 2,760 viviendas.	En Desarrollo
Real Belmonte	Estado de México	conjunto urbano de interés social e interés medio en desarrollo por más de 2,760 viviendas.	En Desarrollo

Asimismo, a continuación se enlistan los proyectos de Derex en proceso de desarrollar:

Nombre del Desarrollo	Estado	Descripción	Estatus
Praga Residencial	Sonora	conjunto urbano de interés social, por 815 viviendas en total.	En Desarrollo
Solhara	Sonora	conjunto urbano de interés social, que contará con 200 viviendas en total.	En Desarrollo
Puerta del Sol (norponiente)	Sonora	conjunto urbano de interés social, que contará con 3,672 viviendas en total.	En Desarrollo
Serena Residencial	Sonora	conjunto urbano de interés social, que contará con 1,476 viviendas en total.	En Desarrollo
Zanté	Baja California	conjunto urbano de interés social, que contará con 160 viviendas en total.	En Desarrollo
Punto Ambar	Sonora	conjunto urbano de interés social, que contará con 560 viviendas en total.	En Desarrollo
Aranjuez	Sonora	conjunto urbano de interés social, que contará con 817 viviendas.	Por desarrollar
Puerta de Anza Dexus II (VII-A)	Sonora	conjunto urbano de interés social, que contará con 120 viviendas.	Por desarrollar

1.6 Ventajas Competitivas.

1.6.1. Modelo de negocio diferenciado, sustentable, y con visión integral

Oferta diferenciada aplicable a todos los segmentos económicos

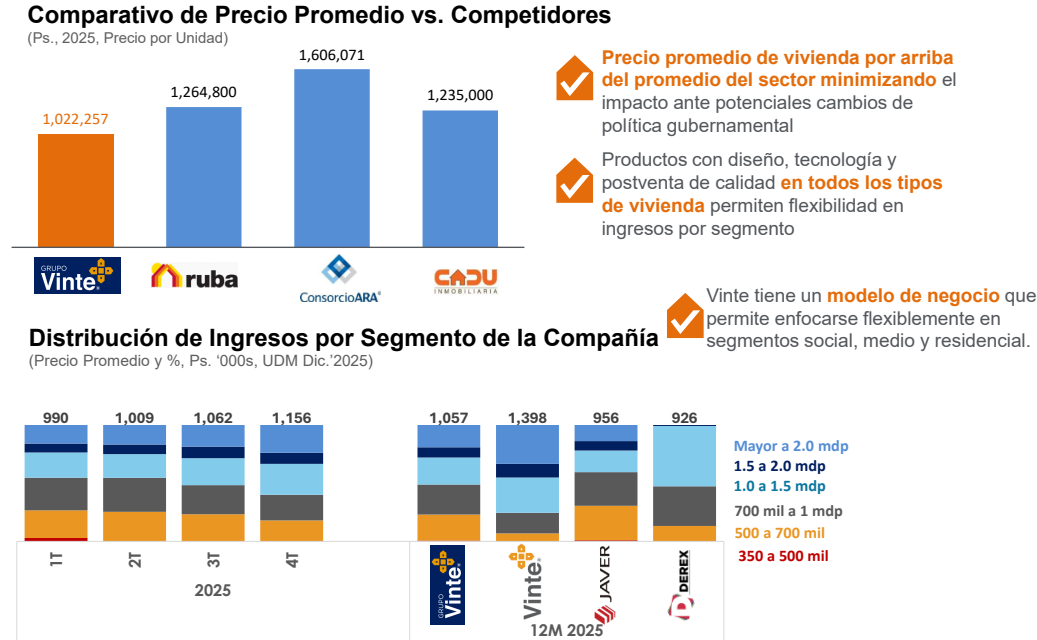
El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, para buscar flexibilidad y poder



adaptarse de forma dinámica al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos relacionados con la industria. La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos, manteniendo una alta calidad y amenidades superiores a la de sus competidores en todos sus desarrollos, sin importar el segmento de vivienda. Asimismo, la Compañía ofrece sus productos a los tres diferentes segmentos económicos en cada uno de los seis estados del país en donde opera, ofertando hasta siete tipos de vivienda en una misma comunidad, muestra de su capacidad para mezclar diversos segmentos de vivienda en un mismo desarrollo. Este modelo ha permitido a la Compañía desarrollar más de 77 mil viviendas en más de 27 comunidades diferentes y alcanzar una TACC de 16.6% en el número de casas escrituradas para el periodo de 2008 a 2025. La Compañía define los tres diferentes segmentos económicos de la siguiente manera:

Enfoque en los segmentos de interés social, medio y residencial

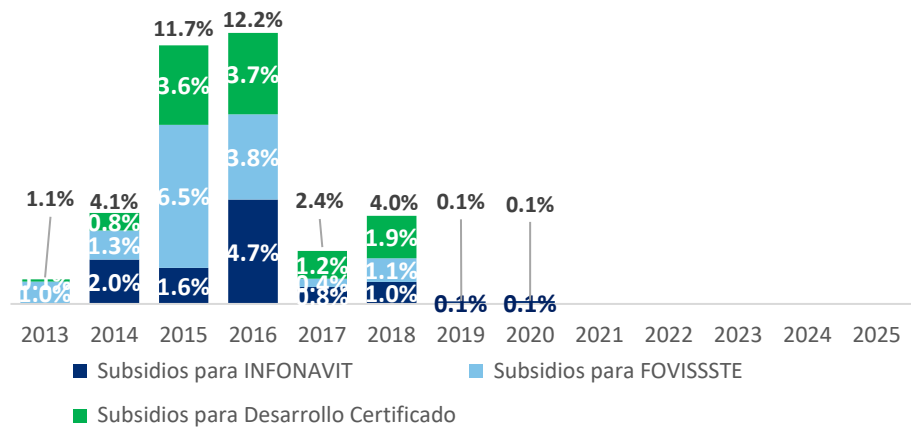
Adicionalmente, Vinte se diferencia de sus competidores por recibir la mayor parte de sus ingresos de los segmentos de interés medio y residencial, minimizando el impacto ante potenciales cambios de la política gubernamental de vivienda. Durante 2025, \$11,244 millones de pesos de su ingreso por escrituración, que representan el 73.6%, provinieron de estos dos segmentos. Por otro lado, no se realizaron escrituraciones de viviendas con un precio menor o igual a \$460,000 pesos y no se escrituraron viviendas con subsidios. Además, la Compañía se distingue por tener un precio promedio de vivienda colocada mayor a la de sus competidores, minimizando el impacto ante potenciales cambios de política gubernamental, como se observa en la siguiente gráfica:



Esta diferenciación de producto y nivel de precio se reflejó principalmente en el pasado ya que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014 y en promedio en

el periodo 2011 al 2015, aproximadamente el 5% de los ingresos totales de la Compañía dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dichos subsidios los otorga la CONAVI al segmento económico bajo, definido como personas que perciben menos de cinco salarios mínimos. Sin embargo, durante 2015 y 2016 notamos mayor participación en los ingresos de venta de viviendas con subsidio ya que representaron el 12.1% y 12.2% de los ingresos totales de Vinte. Dicho incremento respecto de los ingresos previos al 2015, se explica principalmente por: (1) un aumento en la disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el 2017, hubo una disminución de 27% en el presupuesto de subsidios otorgados por la CONAVI. Los ingresos por escrituración de vivienda con subsidios de Vinte representó el 2.4% y 4.0% de los ingresos totales por escrituración de vivienda durante 2017 y 2018 respectivamente. Durante el 2019 y 2020, dada la disminución en el presupuesto federal de subsidios para la adquisición de viviendas, los ingresos de Vinte por la escrituración de viviendas con subsidios representó solo 0.1% en ambos años. Vinte no escrituró viviendas con subsidios desde el 2021 hasta el 2025.

Participación correspondiente a la Venta de Vivienda con Subsidio en el Total de Ingresos por escrituración de vivienda de Vinte



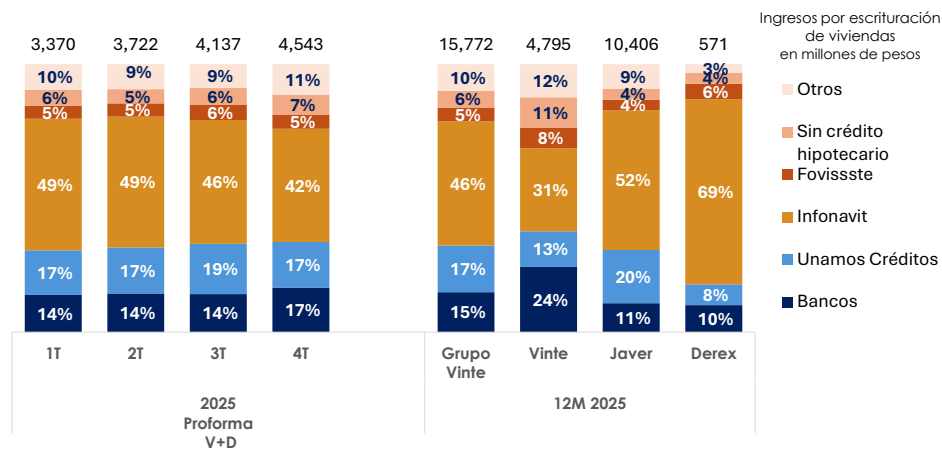
Fuentes de financiamiento diversificadas para sus Clientes

Vinte cuenta con una amplia base de Clientes con diferentes niveles de ingresos y distintas fuentes de financiamiento. Esto ha permitido a la Compañía adaptarse a la oferta de hipotecas a través de los años y adquirir experiencia con diferentes instituciones financieras hipotecarias y diversos segmentos económicos de clientes, como se observa en la siguiente gráfica. La Compañía cree que esto disminuye el impacto de un posible cambio de política gubernamental.

Diversificación y Evolución de Fuentes de Hipoteca

(% sobre el total de ingresos por escrituración de viviendas de Vinte)

Distribución de Ingresos de Grupo Vinte por Tipo de Financiamiento



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)

Modelo sustentable capaz de resistir diferentes entornos

La Compañía posee amplia experiencia ejecutando este modelo de negocios bajo diferentes entornos de mercado a los que se ha adaptado con resultados exitosos. Esto se ve reflejado en un crecimiento compuesto de ingresos y utilidad neta durante los últimos diecisiete años de 20.8% y 21.2% respectivamente. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, los ingresos totales de Vinte fueron de \$15,706 millones de pesos y su utilidad neta fue de \$1,380 millones de pesos, lo que representa una TACC de 20.6% y 21.0%, respectivamente, desde el 2008. En adición al crecimiento en métricas financieras clave, Grupo Vinte ha demostrado una habilidad de generar flujos operativos positivos. Esto se debe, entre otras cosas, a una disciplinada estrategia de crecimiento, alta rotación de capital de trabajo, bajos niveles de apalancamiento y a la flexibilidad para ajustar su oferta ante cambios en la demanda y la disponibilidad de hipotecas, como ocurrió en la crisis financiera global del 2008 - 2009. Esta habilidad de respuesta dinámica al entorno macroeconómico se muestra en la siguiente tabla:

Estrategias de Respuesta ante Entorno Cambiante



Enfoque Vinte ante perspectiva 2026: Fundamentales del sector vivienda en México en uno de sus niveles más sólidos de su historia

1. Producción de vivienda en México continúa en mínimos históricos, los precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación desde el 2015 y la nueva política pública busca abatir el rezago y la continua demanda de vivienda.
2. Pirámide poblacional joven y generación de 1.7 millones de nuevos empleos formales en los últimos 2 años (aún y con un PIB de bajo crecimiento).
3. Incremento en salario mínimo se ha triplicado en los últimos 7 años en términos reales.
4. La confianza del consumidor y para la compra de vivienda, se mantienen en niveles estables altos.
5. Fuerte apetito del Infonavit y de la banca para continuar originando hipotecas.
6. Mayor crecimiento en zonas centro y norte, así como turística que en el resto del país.
7. Reducción de 475bps en la tasa de interés de los Cetes en los últimos 24 meses, y la inflación por debajo del 4%.

Visión de crear comunidades integradas, no solo vender casas

Igualmente, una de las claves del negocio es el compromiso de desarrollar un concepto de comunidades integrales que permitan a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Vinte estima que alrededor de 50% de sus ventas se generan a partir de la recomendación de un Cliente y medios digitales, reduciendo, además, los costos de promoción. Esto se logra a través de ofrecer diferenciadores clave como diseños integrales, equipamiento y amenidades superiores a la de sus competidores y un servicio postventa enfocado en la

promoción y desarrollo de la vida en comunidad. Estos diferenciadores se definen a mayor detalle a continuación.

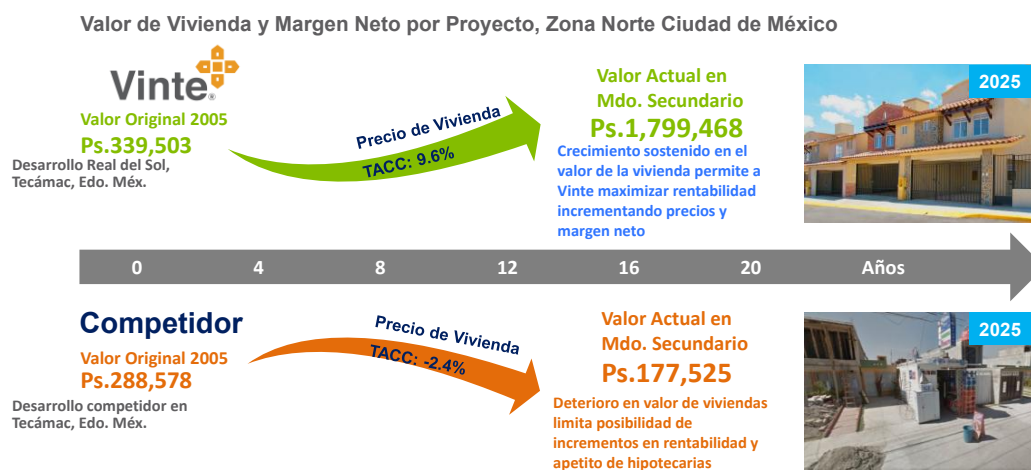
Diseño: Vinte cuenta con especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana, los cuales tienen como objetivo diseñar atractivos desarrollos que por sus características favorezca el acceso a todos los habitantes a una mayor calidad de vida. Estos desarrollos incluyen instalaciones educativas, deportivas y comerciales estratégicamente ubicadas. Todas las unidades poseen elementos arquitectónicos de calidad e incluso, la posibilidad en algunos casos de expandir o modificar sus viviendas bajo ciertos lineamientos.

Equipamiento y Amenidades: La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua), paneles solares, computadoras e Internet.

Promoción de 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 imagen de viviendas, integración social y desarrollo comunitario. Adicionalmente, Vinte ha asumido el compromiso de entregar la vivienda, dar una inducción al Cliente y controlar la calidad de la urbanización. Este es un factor clave para lograr la plusvalía y mantener la estrategia de precios.

Este modelo ha llevado a Vinte a ganar ocho premios nacionales de vivienda como el premio Desarrollo Habitacional Sustentable y el premio Vivienda de Interés Social, dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, y cuatro premios internacionales como el *G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award* en Japón. Lo anterior se ve reflejado en la plusvalía de 5.0% a 9.7% anual en los últimos 20 años que Vinte genera para los dueños de las viviendas. Dicha plusvalía es un beneficio para todas las partes involucradas con Vinte en el proceso de desarrollo y venta: el dueño de la casa, el gobierno y sociedad, las instituciones financieras con las que Vinte tiene líneas de crédito, y a Vinte por las recomendaciones antes mencionadas y el reconocimiento de marca.

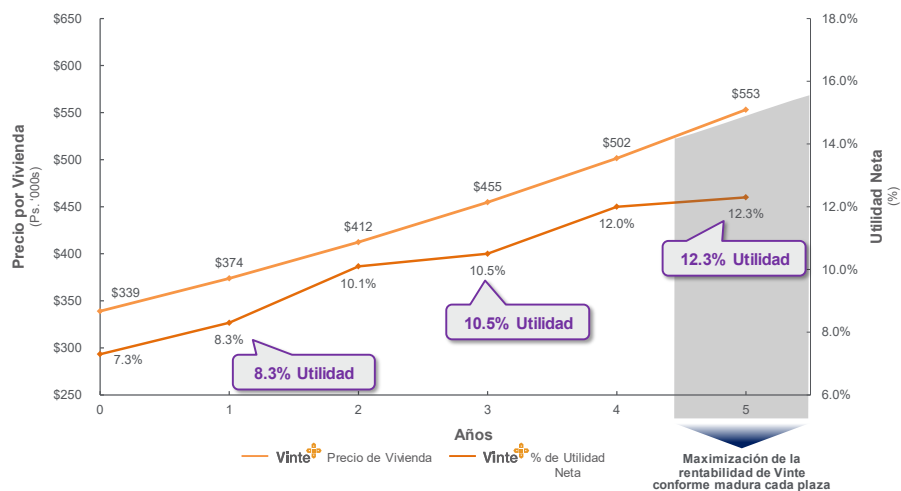
Ejemplo de Plusvalía Vinte



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

La plusvalía generada en los desarrollos de Vinte permite incrementar el precio de las viviendas a lo largo de la vida de sus proyectos, incrementando los márgenes operativos de Vinte y permitiendo que los nuevos desarrollos sean vendidos a precios más altos.

Ejemplo de Plusvalía e Incremento de Márgenes



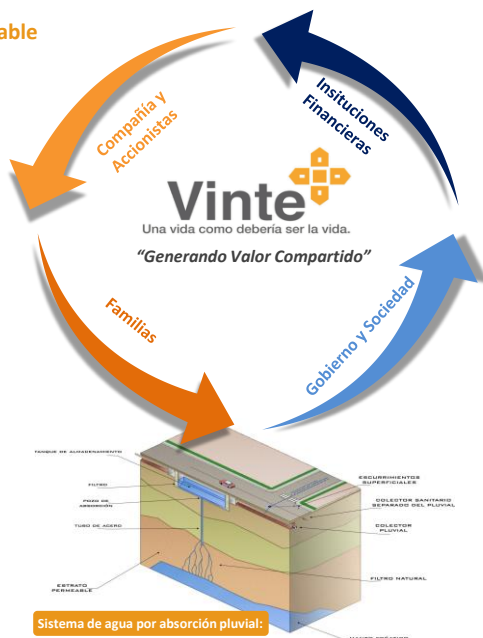
Fuente: Información de la Compañía.

Vinte considera que su modelo de negocios permite la generación de valor compartido entre todas las partes interesadas, incluyendo los clientes, las autoridades gubernamentales, las instituciones financieras y finalmente la Compañía y sus accionistas. Esta orientación promueve una visión de permanencia en el largo plazo.

Generando Valor Compartido a Todas las Partes Involucradas

Modelo de negocio único y sustentable

- ❖ Crecimiento en ingresos del **21%** anual en los últimos 18 años
- ❖ **+50%** de las ventas por recomendación de clientes
- ❖ ROE Promedio > **19%** en los últimos 17 años
- ❖ Comportamiento superior del **precio de la acción** que lleva pagando dividendos durante los últimos 17 años
- ❖ Más de **77,020** viviendas escrituradas en un rango de MX\$600k-MX\$7.0m en todos los desarrollos
- ❖ **Diseño integral** en todos los desarrollos
- ❖ Diseño sustentable que contribuye a mejorar la **calidad de vida**
- ❖ **Plusvalía anual de 9.6%** en las viviendas



- ❖ Atractiva originación de hipotecas con un sólido valor de colateral basado en la **plusvalía y baja cartera vencida**
- ❖ **Calificación ESG de Riesgo de Vinte** (Sustainalytics) clasificado entre los de **riesgo más bajo** de la industria
- ❖ **Líneas de crédito** autorizadas con las principales instituciones financieras del país



- ❖ **Primer** desarrollador de viviendas en ofrecer casas con certificación **EDGE (IFC)** en México, con más de **+26,091** unidades certificadas
- ❖ Desarrollo de **infraestructura con mejores estándares**, instalaciones educativas, comerciales y recreativas
- ❖ **Vida en armonía** y comunidad
- ❖ **760** aulas escolares, **7** clínicas de salud, **2** hospitales, **10** plantas de tratamiento de agua y **138 km** de vialidades construidas

1.6.2. Disciplinado y sólido modelo de crecimiento con una alta rotación de capital de trabajo

Grupo Vinte participa en toda la cadena de valor, desde la adquisición de reservas territoriales hasta el cierre de la venta y promoción de la vida en comunidad, permitiéndole tener una alta flexibilidad en las variables que componen el ciclo de capital de trabajo con una base disciplinada de crecimiento.

Cadena de Valor del Negocio



La Compañía considera que una de las principales variables operativas es su capacidad de rotar eficientemente su capital de trabajo, el cual se define de la siguiente manera:

Rotación de Capital de Trabajo = ingresos de últimos 12 meses / (cuentas por cobrar + inventarios de largo y corto plazo - cuentas por pagar - anticipos de clientes)

Rotación de Capital de Trabajo



Cuentas por Cobrar: La Compañía trabaja con las diferentes instituciones financieras para agilizar los procesos de pago una vez que se realiza la escrituración de la vivienda. La Compañía trabaja en los procesos intermedios entre el pago del enganche hasta la escrituración y cobranza con el fin de bajar los días de cuentas por cobrar. A la Compañía le toma un plazo promedio de 46 a 90 días desde que recibe el apartado hasta la escrituración de la vivienda. Una vez escriturada la vivienda, el plazo promedio de cobro es de 4 a 7 días para el INFONAVIT, de 35 a 60 días para el FOVISSSTE y de 1 a 5 días para la banca.

Inventarios Inmobiliarios de Largo Plazo: Grupo Vinte sigue un esquema de reserva territorial *just-in-time*. En el periodo de 2021 a 2025, Grupo Vinte administró en promedio 6.8 años de reserva territorial. La Compañía tiene una metodología consistente y disciplinada para la adquisición de tierra. Parte de esta estrategia propia incluye tener un comité de análisis para la adquisición de reserva territorial (CAART) conformado por expertos de diversas áreas. El CAART es una metodología que cuenta con cinco filtros para la decisión de la adquisición de tierra: (1) descripción de la zona, (2) análisis de mercado, (3) análisis técnico, (4) análisis jurídico, y (5) análisis financiero. Esta metodología ha dado como resultado una reserva territorial con valor y calidad.

Proceso seguido para la Adquisición de Reservas Territoriales



Inventarios Inmobiliarios de Corto Plazo: La Compañía mantiene un inventario mínimo de vivienda terminada, menor al 5% del total de los inventarios inmobiliarios. La Compañía no especula con sus inventarios de vivienda terminada. Su constante comunicación con la fuerza de ventas permite que las preventas marquen el ritmo de la construcción. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía únicamente tenía 0.7% de vivienda terminada como porcentaje de los inventarios inmobiliarios totales.

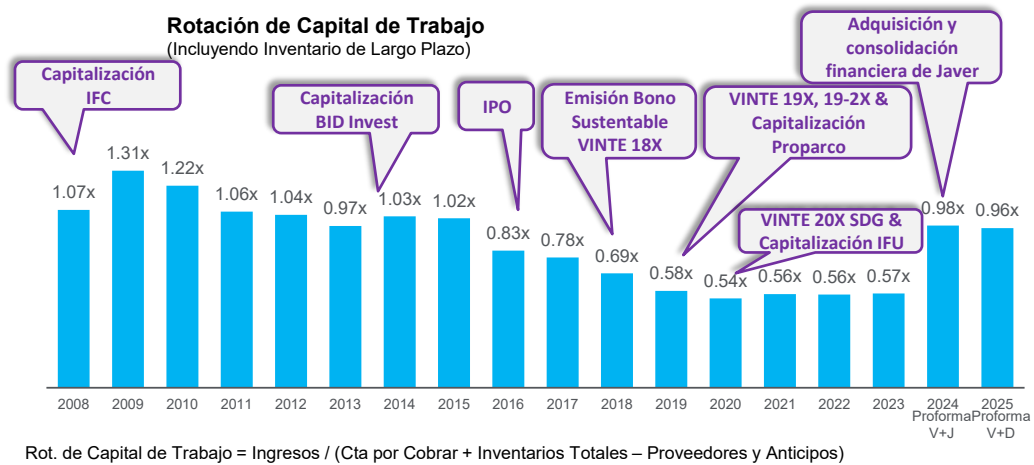
Cuentas por Pagar: La Compañía celebra contratos de abastecimiento corporativo y mantiene acuerdos con grandes proveedores, permitiendo disminuir precios y aumentar plazos de pago.

Anticipo de Clientes: La fuerza de ventas propia y el programa de preventa/apartado permite a la Compañía recibir efectivo antes de la escrituración. Una preventa es considerada dentro de la planeación comercial de la Compañía cuando un Cliente ha firmado un contrato de compra-venta, se ha integrado su expediente de documentos básicos y posee una precalificación favorable en el simulador de crédito hipotecario de la institución financiera correspondiente. El seguimiento del comportamiento de las preventas es una parte fundamental de la planeación operativa, muestra de ello es que la Compañía ha mantenido en los últimos cinco años un promedio de preventas equivalente a 2.5 meses de ingresos. El seguimiento de las preventas permite a la Compañía ajustar el ritmo de la obra, buscando reducir los inventarios de construcción y de vivienda terminada.

Como resultado de esta disciplina en su modelo de negocio, la Compañía ha probado mantener una rotación de capital de trabajo estable y alta con respecto al sector. En el periodo de 2008 a 2009, Vinte tuvo una rotación de capital de trabajo promedio de 1.15x comparado con 0.64x del promedio para las empresas públicas del sector que cotizaban en la BMV, ese mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo Proforma de 0.96x, nivel superior a años previos, reflejando la adquisición de Javier y Derex. El nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de

ingresos se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.). Asimismo, este efecto de disminución de Capital de Trabajo se puede percibir en los periodos de capitalización y emisiones de deuda importantes de Vinte, en los cuales se realizan inversiones importantes en inventarios inmobiliarios. La rotación de capital de trabajo excluyendo inventarios inmobiliarios de largo plazo para los periodos 2025, 2024 y 2023 fue de 2.01x, 2.14x y 1.17x respectivamente.

Rotación de Capital de Trabajo Vinte (2008-2025)



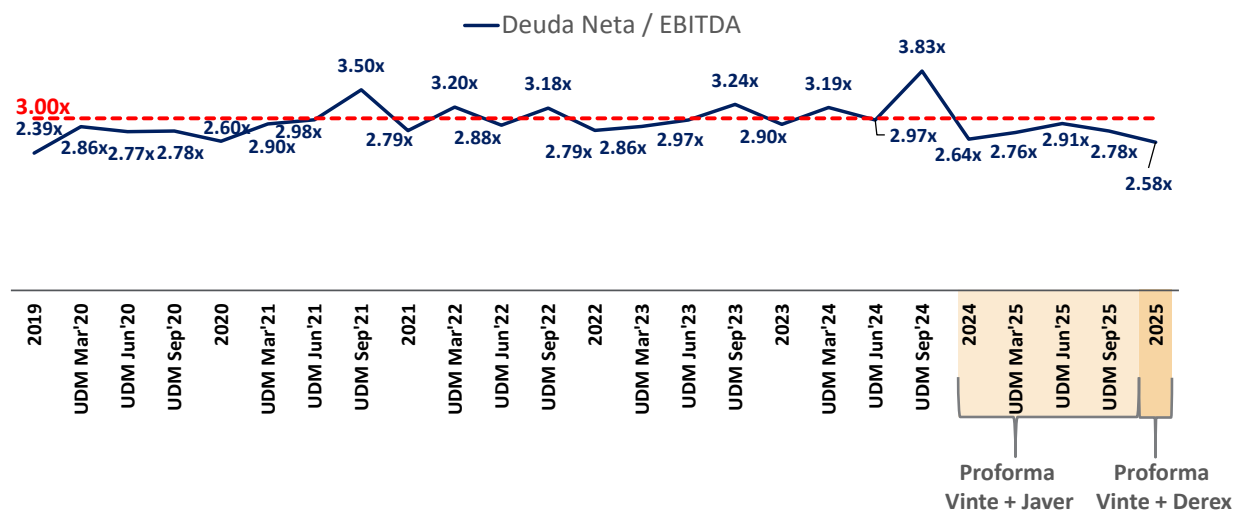
Este modelo de negocio ha permitido a Vinte tener un acelerado y sostenible crecimiento durante el periodo de 2008 a 2025. En este periodo, la Compañía reportó una TACC de 20.6% en sus ingresos totales, 20.5% en su EBITDA y 21.3% en su utilidad neta, demostrando crecimiento y aumento en rentabilidad. En este mismo periodo, la Compañía mantuvo niveles estables de ROE con un promedio de 18.8% y una desviación estándar de +/- 5.8 %.

1.6.3. Eficiente y conservadora estructura de capital y apalancamiento

Históricamente, la Compañía ha mantenido una estructura de capital y niveles de apalancamiento conservadores sin tener que sacrificar crecimiento y rentabilidad para sus accionistas.

Al 31 de diciembre del 2025, la Compañía contaba con una deuda de \$9,335 millones de pesos, Deuda Neta entre capital de 0.91x y una razón Deuda Neta a EBITDA de 2.58x. El nivel de apalancamiento de la Compañía se ha mantenido en niveles adecuados desde 2008, año en el que la razón Deuda Neta a EBITDA se encontraba en niveles de 2.65x, comprobando la estrategia prudente de apalancamiento de la Compañía y la capacidad de generar flujo de efectivo suficiente para poder fondear su alto crecimiento. Cabe destacar que el sector ha decidido optar por una trayectoria de menor apalancamiento a través de un fondeo más orgánico, con el objetivo de contar con una mayor flexibilidad financiera en momentos de menor liquidez en los mercados. Asimismo, el apalancamiento al cierre de diciembre de 2024 considera la deuda de adquisición de Javier, la deuda de Javier y la totalidad de la Deuda, Ingresos y EBITDA de Jardines de Mayakoba a partir del 17 de octubre de 2019. El apalancamiento de Vinte y del sector se muestra en los siguientes gráficos:

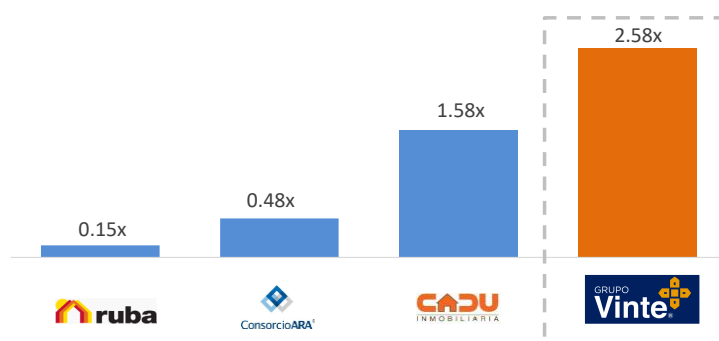
Apalancamiento Vinte (2008-2025)



Sector: Deuda Neta a EBITDA a diciembre 2025

Deuda Neta

Cifras a UDM a diciembre de 2025

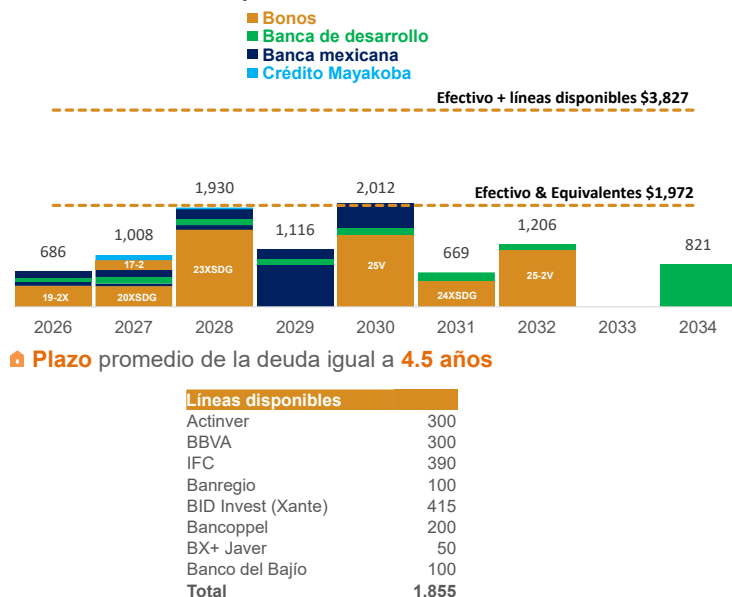


La Compañía está enfocada en tener una estructura diversificada de deuda de largo plazo. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio de la deuda de Vinte era de 4.5 años, 32% de la Deuda Bruta estaba contratada en tasa fija (al 11.15% promedio) y el resto denominada a tasa variable con un *spread* de TIIE + 2.43% promedio ponderado y el 100% de la Deuda Bruta estaba denominada en pesos.

Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda
(Ps. mm, diciembre 2025)

**Vencimientos de la Deuda Dispuesta y
Líneas Disponibles**

En mdp, al 31 de diciembre de 2025

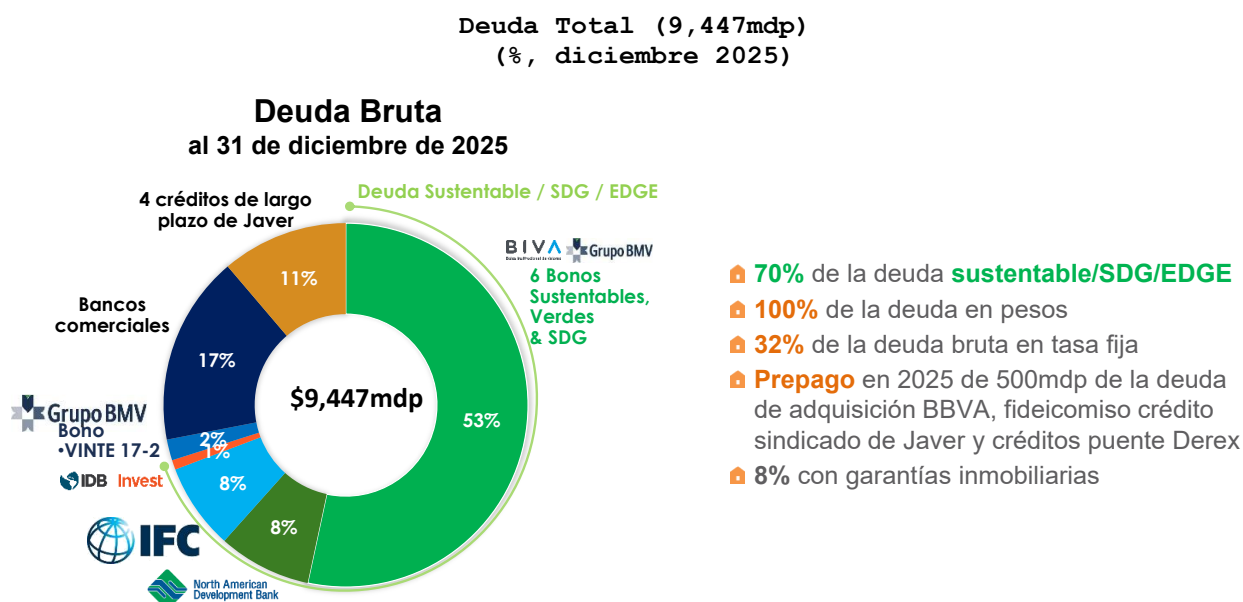


Notas: 1) Información pública de cada compañía. El saldo de deuda en balance general de Vinte, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es de Ps.\$9,334.7 mm.

Desde el inicio de sus operaciones, y dada la flexibilidad de su modelo de negocio, la Compañía ha obtenido financiamiento de diferentes fuentes. En el periodo de 2002 a 2007 la principal fuente de financiamiento fue de sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles); este financiamiento era de corto plazo. El siguiente paso de institucionalización de financiamiento de la Compañía se dio al contratar dos líneas de crédito corporativas y con la entrada de un inversionista institucional como accionista de la Compañía. En 2008, el IFC hizo una inversión por el 10% del capital social de la Compañía y el mismo IFC y Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) otorgaron líneas de crédito por siete y cinco años, respectivamente.

Siguiendo con el rápido proceso de institucionalización, durante el periodo de 2013 al 2014, la CII realizó una inversión por el 5% del capital social de la Compañía; cabe mencionar que a pesar de que el monto invertido por la CII fue el mismo que el invertido por el IFC, el porcentaje de acciones representativas del capital social de la Compañía adquirido con motivo de dicha inversión fue de la mitad del adquirido por el IFC. En este mismo periodo, la Compañía contrató una línea de crédito por parte de SHF y NAFIN, a un plazo de ocho años, y por último, realizó la cuarta emisión de Certificados Bursátiles a cinco años. Estos ejemplos de algunas transacciones detallan el proceso de institucionalización de la Compañía que llevó a la realización de su IPO en septiembre de 2016, así como su gran acceso a fuentes diversificadas de financiamiento. Vinte llevó a cabo dos suscripciones de acciones en junio de 2019 y diciembre de 2020 en la cual participaron accionistas actuales (por su derecho de preferencia), Proparco e IFDK.

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). Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:



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.

1.6.4. Negocio con enfoque de alta rentabilidad

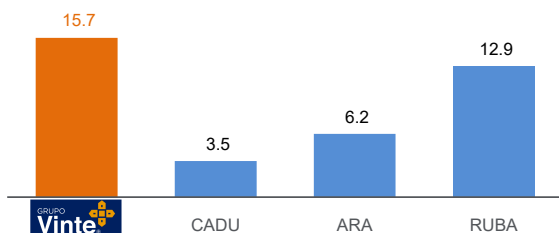
Enfoque en rentabilidad

El enfoque de Vinte se dirige en viviendas para un segmento más alto que sus competidores, aunado a la flexibilidad de su modelo operativo y mejora continua en eficiencia de costos, le permiten tener una rentabilidad superior a la de los demás jugadores del sector. Los márgenes EBITDA y neto de la Compañía Proforma al 31 de diciembre de 2025 son de 17.6% y 8.7%, respectivamente, mientras que el promedio del resto del sector es de 15.1% y 9.9%, respectivamente durante los últimos 12 meses a diciembre 2025.

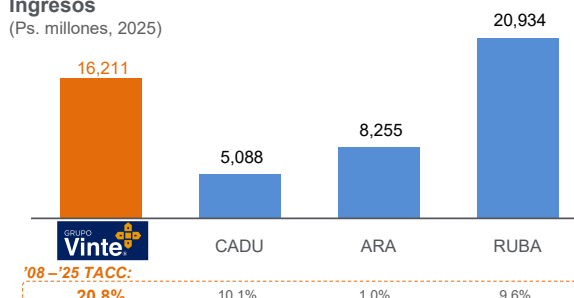
Alto ROE a pesar del bajo nivel de apalancamiento

Como resultado de un plan de crecimiento sólido y disciplinado, productos de alto margen, manejo eficiente del capital de trabajo y a pesar de un bajo apalancamiento en comparación con sus competidores, el ROE promedio de Vinte de los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2025 fue de 19.9%, siendo entre los mayores de empresas del sector.

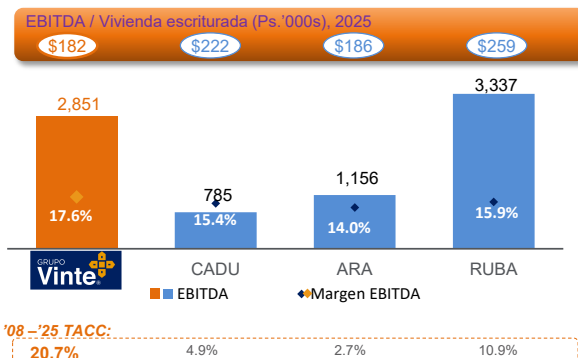
Volumen de Viviendas Escrituradas
(‘000s, 2025)



Ingresos
(Ps. millones, 2025)

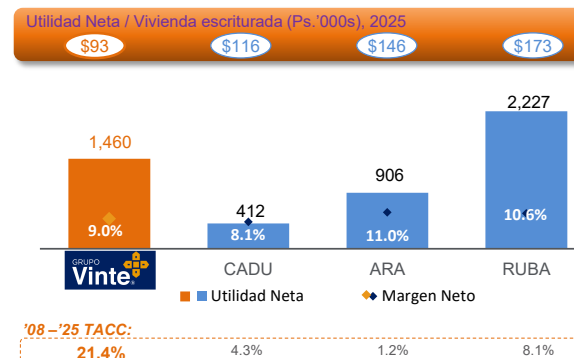


EBITDA & Margen EBITDA
(Ps. millones, %, 2025)



*Cifras de Vinte Proforma incluyendo a Drex para los 12 meses del 2025

Utilidad Neta y Margen Neto
(Ps. millones, %, 2025)



Fuente: Datos de cada compañía reportados a la BMV.

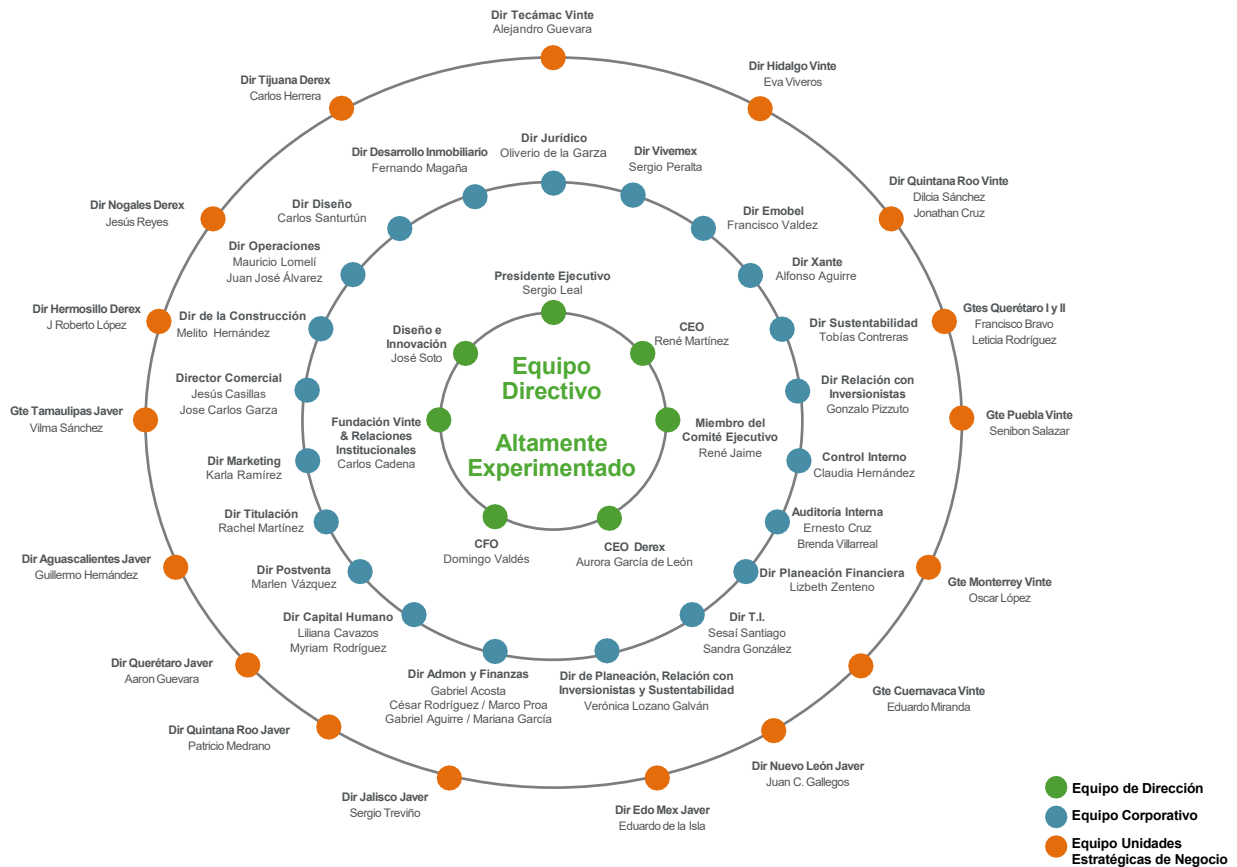
Adicionalmente, durante el periodo de 2008 a 2025 Vinte ha generado un ROE promedio de 18.8%.

1.6.5. Equipo directivo experimentado, apoyo continuo de accionistas y sólido gobierno corporativo

Equipo directivo con amplia experiencia en el sector

Grupo Vinte cuenta con un equipo directivo experimentado y complementario, destacando el conocimiento de la administración de la industria de la vivienda, al contar en promedio con más de 34 años de experiencia en el sector. Dicho equipo directivo ha sido clave en el desarrollo e implementación de las estrategias de negocio, dando como resultado el sólido desempeño operativo y financiero de Vinte. Como ejemplo de reconocimiento de la ejecución de esta estrategia, durante el 2014 y 2017, el Director de Finanzas de Vinte, Domingo Alberto Valdés Díaz, fue reconocido por el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas ("IMEF") como uno de los CFO's más innovadores de México, así como su inclusión en la lista del 2022 de los 20 mejores CFO's por Mundo Ejecutivo, revista especializada en negocios. Vinte actualmente se complementa del equipo directivo de Javer con una amplia experiencia en el sector vivienda.

Estructura Organizacional: Fortaleza de Anillos



El equipo directivo de Grupo Vinte también ha demostrado su capacidad para responder de manera oportuna y eficiente ante los retos que se han presentado derivados de las recientes crisis; la crisis económica mundial en 2008, la crisis del sector de vivienda en México en 2013 y la crisis sanitaria derivada del COVID-19 en 2020. La administración ha sabido adaptar el rumbo ante diferentes entornos, logrando utilidades en cada uno de los últimos quince años.

La Compañía cuenta con un equipo de dirección que se preocupa por cultivar aquellos ejecutivos que conformarán la futura generación de ejecutivos de la Compañía, es por ello que mantienen un esfuerzo constante por desarrollar talento internamente, lo cual ha permitido formar un sólido equipo de colaboradores altamente capaces.

Apoyo continuo de accionistas

El crecimiento sostenido de la Compañía se debe, en gran parte, a la relación que Vinte tiene con sus Accionistas Fundadores. Estos han estado comprometidos con mantener una administración prudente y han realizado capitalizaciones a través de socios estratégicos institucionales con el fin de conservar estrictos niveles de institucionalización que soporten el crecimiento y la sostenibilidad de la Compañía. En 2008, los accionistas aprobaron un

aumento de capital, pagado mediante aportaciones del socio estratégico, el IFC, por la cantidad total de \$106 millones de Pesos, posteriormente, en 2013 de \$106 millones de Pesos mediante aportaciones de CII (BID Invest).

La compañía efectuó en septiembre 2016 una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores, colocando en el mercado un total 45,940,588 acciones incluyendo la sobre asignación. Tras la oferta, Vinte obtuvo \$610.9 millones de pesos como suscripción primaria de acciones. Estos recursos y acorde con el destino de los recursos netos obtenidos por la Compañía fueron utilizados para necesidades operativas para promover el crecimiento del negocio, así como usos de carácter general.

En 2019 y 2020, se realizaron aumentos de capital por 350 y 400 millones de Pesos principalmente mediante aportaciones de Proparco e IFDK.

Durante el cuarto trimestre de 2024, Vinte realizó una suscripción en efectivo por 58,957,254 acciones a \$31.00 por acción por parte de cinco inversionistas institucionales aprobados por el Consejo de Administración, cuyo uso de recurso fue financiar parcialmente la adquisición de Javer, por la cual se logró suscribir e intercambiar 2,698,928 acciones adicionales al mismo precio.

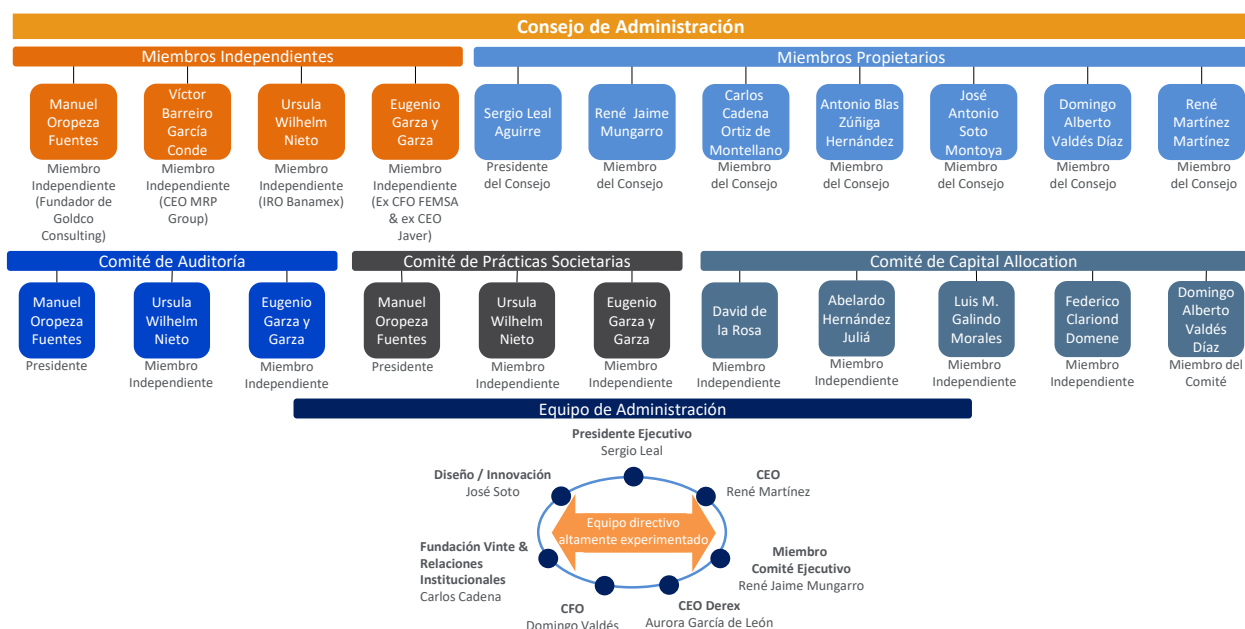
Durante el 2025 se realizaron dos suscripciones de acciones por un total de 3,266,529 nuevas acciones. En febrero de 2025 se suscribieron 1,066,529 acciones a un precio de 31.00 por acción a un nuevo inversionista institucional y en noviembre de 2025 se suscribieron 2,200,000 acciones a un valor de 31.25 pesos con relación al pago de la adquisición de Derex.

Sólido gobierno corporativo

Históricamente, la Compañía ha emitido valores de deuda mediante ofertas públicas a través de la BMV y, consecuentemente, ha estado sujeta a la supervisión de la CNBV. Como resultado del IPO, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil y está sujeta a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles.

La relación con IFC, CII (BID Invest), Proparco e IFDK, a través de su tenencia accionaria (para el caso de IFC, previo a la consumación de la OPI), da cuenta de los altos estándares de gobierno corporativo adoptados por la Compañía, debido a requerimientos de mejores prácticas y enfoque en sostenibilidad con los que este tipo de socios estratégicos participan.

La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes del sector y fortalece la confianza de sus Clientes e inversionistas debido a que el 36% del Consejo de Administración está integrado por miembros independientes.



Secretario no miembro del Consejo: Luis Octavio Núñez Orellano, Socio Director Adjunto de Kuri Breña, Sánchez, Ugarte y Aznar, S.C.
Secretario suplente no miembro del Consejo: Oliverio de la Garza Ugarte, Director Jurídico de Grupo Vinte.

En conjunto, el Consejo de Administración y el equipo directivo, con su experiencia y conocimiento de la industria, representan un factor que diferencia a Vinte de los otros participantes en el mercado.

1.7. Mercado.

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en la actual Política Nacional Urbana y de Vivienda, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda.

1.8. Productos.

Vinte participa en tres diferentes segmentos de vivienda, dentro de los cuales cuenta con una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma localidad, con diferencias de precio de alrededor de \$150,000.00 Pesos entre cada producto. Vinte considera que su modelo de vivienda brinda fundamentalmente tres ventajas competitivas que lo diferencian de la oferta vigente en el sector: (1) promoción de la vida en comunidad y servicios agregados de post-venta, (2) incorporación de tecnología para la vivienda, y

(3) diseños urbanos y edificaciones integrales. Cada vivienda de Vinte, dentro de un conjunto habitacional integralmente diseñado, es una unidad central de dominio familiar, cultural y económico altamente comfortable, de producción en serie y conectado al mundo.

1.9. Estrategias de Negocio.

El principal objetivo estratégico de la Compañía es maximizar su rentabilidad, garantizando su permanencia en el largo plazo. Para alcanzar dicho objetivo, Vinte se enfoca en los siguientes lineamientos estratégicos de largo plazo:

1. Crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas

Vinte procura continuar manteniendo un crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas, lo que genera un portafolio estratégico de plazas y productos, maximiza la utilización de los recursos, minimiza riesgos y mantiene la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno.

2. Disciplina financiera

Vinte cuenta con una disciplina financiera que le ayuda a mantener el control de las variables del negocio, para lo cual se apoya con las mejores herramientas disponibles, y una posición financiera conservadora que utiliza de forma selectiva líneas de capital de trabajo y financiamiento corporativo para fondear la construcción, lo que optimiza la aplicación de los recursos. Muestra de ello es la tendencia de bajo apalancamiento, equivalente a 2.10x Deuda Neta a EBITDA en promedio durante los últimos 15 años, comparado con el 2.58x registrado a diciembre de 2025. Vinte planea mantener la misma disciplina financiera que ha mantenido históricamente.

3. Modelo de negocio flexible

La Compañía considera que posee una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, que planea mantener hacia el futuro, ya que sus productos cuentan con un precio promedio igual a \$1,057.0 mil pesos dentro de un rango de oferta de los \$600 mil a los \$7.0 mm de pesos, comparado con el promedio del resto del sector de \$1,368.7 mil pesos a diciembre de 2025, lo que permite a la Compañía ajustar su oferta de productos a la disponibilidad de financiamiento hipotecario.

4. Plusvalía y Reconocimiento de Marca

Todos los productos de Vinte están respaldados por innovación, y son productos de valor que representan un factor de crecimiento del patrimonio de sus Clientes. Asimismo, los productos de Vinte tienen un alto reconocimiento de marca, la cual es desarrollada y fortalecida constantemente. Muestra de ello es que las viviendas vendidas por la Compañía han tenido una plusvalía de entre el 5.0% y 9.7% en los últimos 21 años, además que alrededor del 50% de las ventas se realizan a través de la recomendación del Cliente y medios digitales.

5. Rotación de capital de trabajo

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los 8 años previo a la adquisición de Javer, dicho nivel había disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2025, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo Proforma de 0.98x y 0.96x respectivamente, nivel superior a años previos, reflejando la adquisición de Javer y Derex.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

6. Nula construcción especulativa

Las ventas de la Compañía regulan el ritmo de construcción de vivienda, con lo cual se minimiza el inventario de vivienda terminada. Vinte da seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar sus esfuerzos en la edificación. En este sentido, el número de viviendas terminadas disponibles para la venta durante los últimos siete años ha sido menor al 1.2% del total de inventarios inmobiliarios y al cierre del cuarto trimestre 2025 era igual a 0.7%. Bajos niveles de inventarios de vivienda terminada son posibles dado que las preventas marcan en todo momento el ritmo de la obra. En

particular, Vinte ha poseído 2.5 meses promedio de ingresos con contratos de compra-venta durante los últimos cinco años.

7. Expansión geográfica diversificada

La expansión geográfica de Vinte se encuentra diversificada, concentrada en zonas de México con alto dinamismo poblacional y económico, tales como el Centro de México, Norte del país (Nuevo León, Baja California, Tamaulipas y Sonora), Occidente del país y Quintana Roo, lo cual permite el desarrollo en paralelo de los negocios de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial de la Compañía.

8. Estrategias de retorno claras

Vinte cuenta con estrategias de retornos claras. Muestra de ello ha sido un retorno en el capital de la Compañía superior al 20% en los últimos ocho años previo a los aumentos de capital realizados en 2016, 2019 y 2020.

9. Alianza estratégica

En 2014, Vinte concretó una alianza estratégica mediante la firma de un convenio de coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años, en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Q.Roo. Para tal efecto, Vinte y OHL Desarrollos constituyeron el fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 (Fideicomiso Desarrollo OV) que sirve como vehículo para la ejecución de dicho proyecto inmobiliario; a cada una de las partes le corresponde el 50% de los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso. La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas como la descrita anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas y la adquisición de otras compañías, negocios de vivienda o inmobiliarios, y proyectos como los descritos anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

10. Adquisiciones estratégicas

- 10.1. El 10 de noviembre de 2025 se concretó la adquisición exitosa del 100% de las acciones representativas del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. ("Derex"), sólida empresa en construcción de vivienda de interés social y medio con más de 20 años en el mercado. Derex tiene operaciones en el Noroeste de México, primordialmente en Sonora y Baja California, habiendo desarrollado más de 23,000 viviendas. Derex ha sido distinguida con reconocimientos relevantes incluyendo el Premio Nacional de Vivienda 2018, un caso de estudio en la escuela de arquitectura de la Universidad de Harvard, entre otros. Derex cuenta con excelente reputación comercial y un equipo altamente profesional. Tiene un apalancamiento actual de 2.25x EBITDA a Deuda Neta y construye más de 600 viviendas al año en Hermosillo, Tijuana y Nogales, en donde cuenta

con reservas territoriales que le permitirán continuar con su crecimiento en el desarrollo de viviendas a precios promedio similares a los que actualmente tiene Vinte. La administración de Derex, encabezada por su directora general, continuará a cargo de las operaciones de Derex.

10.2. Vinte informó al público inversionista que, el 16 de diciembre de 2024, el aviso de resultados respecto de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "OPA") por parte de VINTE de hasta el 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ("JAVER"), iniciada el 13 de noviembre de 2024. Como consecuencia de la OPA, VINTE adquirió un total de 287,016,560 acciones representativas del capital social de JAVER (las "Acciones JAVER"), las cuales equivalen al 99.92% del capital social suscrito y pagado de JAVER a esta fecha. Asimismo, Vinte dio a conocer el 17 de diciembre de 2024, que en adición a las 10,345,103 Nuevas Acciones que fueron suscritas y pagadas por accionistas actuales de VINTE en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, VINTE concluyó exitosamente el proceso de suscripción de 48,612,151 Nuevas Acciones por parte de cinco inversionistas institucionales, dos de ellos europeos y el resto inversionistas mexicanos (cuyo interés en suscribir Nuevas Acciones fue informado mediante evento relevante publicado el pasado 21 de octubre). De conformidad con lo aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de VINTE celebrada el 11 de julio de 2024 que autorizó su emisión y las resoluciones del Consejo de Administración de VINTE, dichas Nuevas Acciones fueron suscritas por los inversionistas aprobados para ello a un precio por acción de \$31.00 pesos. Durante los últimos meses, Vinte logró suscribir un total de 58,957,254 acciones a \$31.00 pesos por acción, pagar una porción de la adquisición con el intercambio de 2,698,928 acciones a \$31.00 pesos por acción y concretar financiamientos por más de 3,050 millones de pesos a largo plazo a un plazo promedio de más de 6 años. Vinte no solo paga la adquisición con estos recursos frescos, sino que se encuentra en una posición sólida para aumentar el desarrollo de vivienda en México en los siguientes años.

- Vinte informó al público inversionista que, el 18 de diciembre de 2024, llevó a cabo la liquidación, a través del sistema de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "OPA") lanzada por VINTE por hasta el 100% de las acciones de Javer, y que concluyó el 16 de diciembre de 2024, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en el prospecto y folleto informativo de la OPA. Dicha liquidación se realizó a un precio de \$14.94 pesos por cada acción representativa del capital social de JAVER (cada una, una "Acción JAVER").

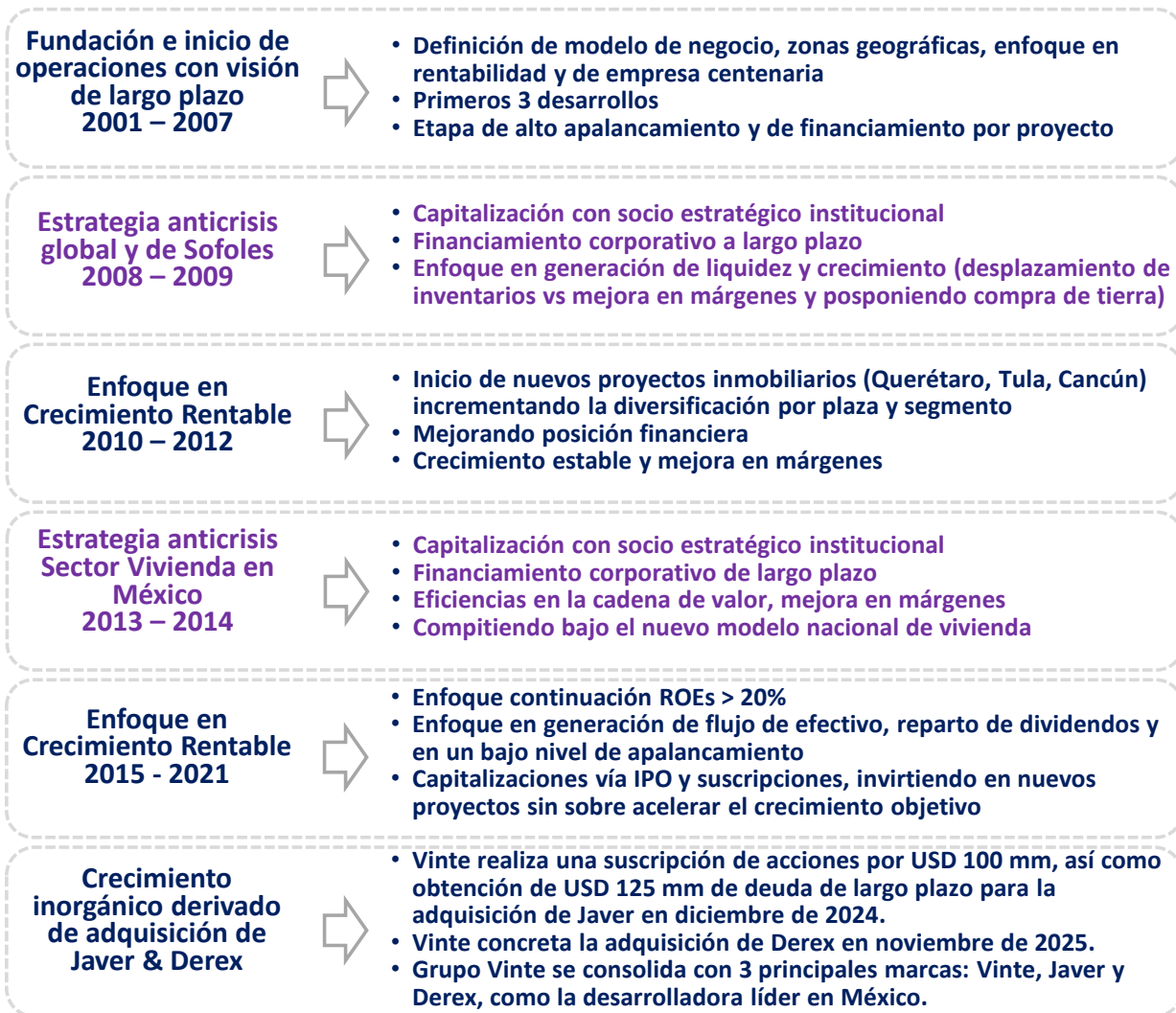
10.3. En agosto de 2021, la Entidad y Lagatus, S.A. de C.V. (en lo sucesivo "Lagatus"), celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y actividades empresariales número CIB/3698, que tiene como objetivo adquirir y desarrollar los activos inmobiliarios para que se destinen a vivienda, locales comerciales y equipamiento urbano;

principalmente en el Estado de México. El porcentaje de Derechos Fideicomisarios al momento de la firma del contrato es de 50% para Vinte y 50% para Lagatus; por lo tanto, ambos fideicomitentes llevarán a cabo en forma conjunta el desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2023, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000,000 en efectivo.

- 10.4. En julio de 2016, la Compañía concretó la adquisición directa del 100% de las acciones representativas del capital social de Adocsa, sociedad propietaria de un proyecto de tipo residencial ubicado en Querétaro, en el cual se prevé construir aproximadamente 120 viviendas, y titular de los derechos de un contrato de promesa de compraventa para adquirir lotes adicionales, que en conjunto con los lotes ya adquiridos suman una superficie total de 80 hectáreas, sobre las cuales se podrían construir un total de aproximadamente 1,744 viviendas. El precio promedio por vivienda de dicho proyecto será de \$2.3 millones, con ingresos estimados para la Compañía por \$1,380 millones y márgenes similares a los obtenidos en los proyectos en curso de la Compañía. Esta adquisición forma parte del plan de consolidación de operaciones en el estado de Querétaro, la cual representa una de las plazas con mayor dinamismo poblacional y económico del país. Asimismo, el 12 de septiembre de 2016 la Asamblea de accionistas de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. y Adocsa aprobaron la fusión entre ambas sociedades, Promotora como sociedad fusionante y Adocsa dejando de existir como sociedad fusionada.
- 10.5. Vinte adquirió un 25% adicional del fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 ("Jardines de Ciudad Mayakoba") de OHLDM, S.A. de C.V. ("Grupo OHL") el 17 de octubre de 2019, aumentando así su participación al 75% de los derechos del referido fideicomiso. Desde 2014, Vinte contaba con un convenio de coinversión al 50% de participación con Grupo OHL para el desarrollo de aproximadamente 3,600 casas y departamentos en Jardines de Ciudad Mayakoba, dentro del desarrollo Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Quintana Roo. Simultáneamente a dicha adquisición, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante de los derechos fiduciarios de Jardines de Ciudad Mayakoba como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento. Como resultado de dicha operación Vinte es titular del 75% de Jardines de Ciudad Mayakoba (consolidando contablemente las cifras financieras del vehículo) y BK Partners del 25% restante.

Respuesta a cambios en el entorno

La Compañía ha implementado un conjunto de decisiones y adaptado su estrategia de negocios en respuesta a los cambios en el entorno económico y político:



Estrategias de Mitigación de Riesgos

La Compañía busca constantemente reducir los impactos de algunos riesgos que pudieran afectar sus resultados:

La Compañía busca constantemente reducir los impactos de algunos riesgos que pudieran afectar sus resultados:

1. De Mercado:

Preventas en línea con la construcción, ajustando el ritmo de la operación para evitar sobre inventarios significativos de obra. En adición,

Vinte desarrolla principalmente vivienda horizontal y vertical de tres pisos, por lo que puede ajustar el tamaño de sus productos y/o lotes de vivienda en función de las necesidades del mercado y de las opciones de financiamiento disponibles para el Cliente. Cabe destacar que la vivienda vertical desarrollada por la Compañía representa aproximadamente el 20% de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Concepto de vivienda de mayor valor para el Cliente ha permitido una buena penetración de mercado en las plazas en las que la Compañía participa a la fecha.

2. Liquidez: Política de aproximadamente seis semanas de efectivo en caja invertidos a corto plazo y solo en instrumento de riesgo bajo.

3. Tipo de Cambio en las Tasas de Interés: Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el 100% de la deuda de la Compañía se encontraba denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE a 28 días y tasa fija.

Por su parte, al cierre del cuarto trimestre de 2025, el 32% de la Deuda Bruta se encontraba denominada en tasa fija al 11.15% promedio.

4. Desastres Naturales: La Compañía cuenta con seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en los posibles desastres naturales de cada zona.

5. Responsabilidad Civil y Otros: La Compañía cuenta asimismo con pólizas de seguro corporativo con coberturas ante riesgos como huelga y levantamientos sociales, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, fuego, entre otras.

6. 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.

7. Flujos de Inversión: Ante situaciones adversas de financiamiento (tales como las recientes crisis en 2008/2009 y 2020), la Compañía decidió suspender la inversión en adquisición de nuevas reservas territoriales y en infraestructura de plazas de reciente apertura.

Ante una reducción del ritmo esperado de desplazamiento de ventas o individualizaciones, la Compañía ha reducido en el pasado el ritmo de

inversión en obra, urbanización e infraestructura.

8. Cambios en Tipo de Hipotecas: Con una localización principal de sus operaciones en el centro del país, la Compañía considera que existe en esta ubicación una oferta de crédito disponible para los diferentes tipos de hipotecas que han estado disponibles en el mercado.

La Compañía posee la capacidad de ajustar su oferta de productos rápidamente con el fin de atender a la mezcla de hipotecas disponibles en el mercado.

Con hasta 7 modelos de vivienda por localidad, un mismo Cliente puede ser ajustado en el tamaño de vivienda, así como en el nivel de equipamiento ofrecido, para continuar maximizando los ingresos de cada Cliente ante cambios en las características de las hipotecas.

9. Gastos Parcialmente Variables: La Compañía 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.

1.10. Operación Eficiente.

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los 8 años previo a la adquisición de Javer, dicho nivel había disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2025, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo Proforma de 0.98x y 0.96x respectivamente, nivel superior a años previos, reflejando la adquisición de Javer y Derex.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

1.11. Oferta Pública (Cambio o Toma de Control)

A la fecha del presente Reporte Anual, no existe oferta pública alguna para tomar el control de la Emisora, ni oferta pública realizada por la Emisora para tomar el control de otras compañías.

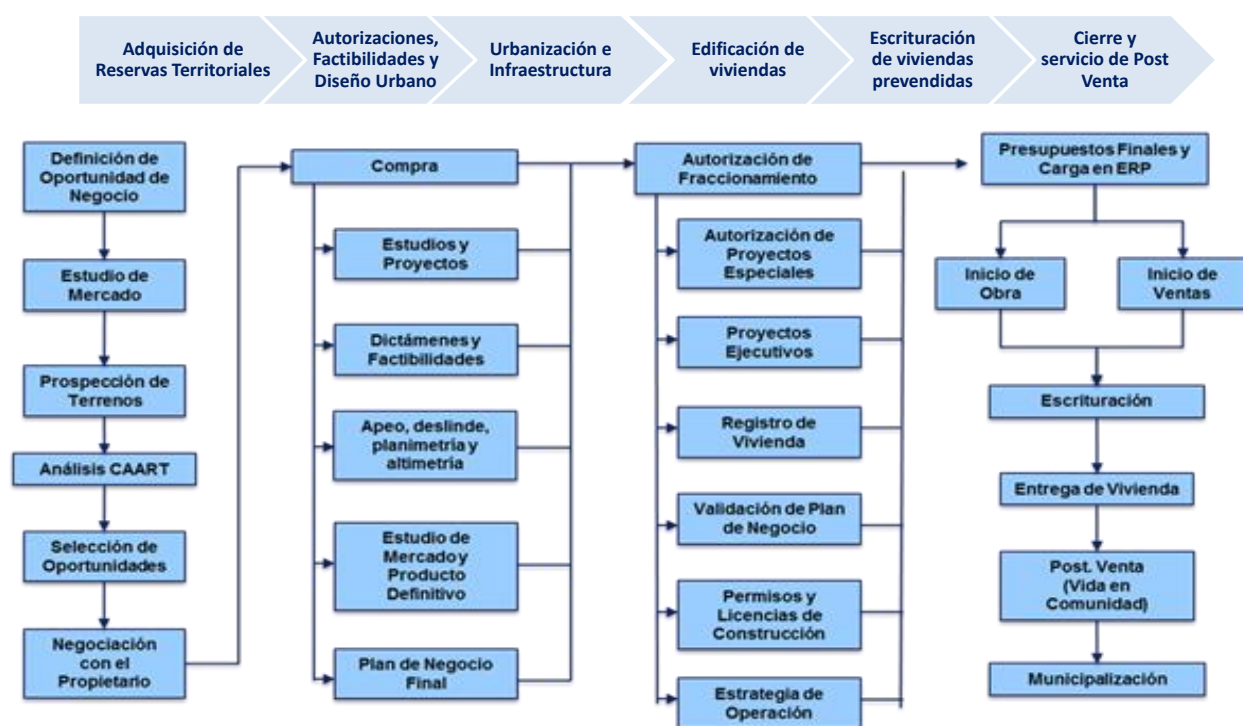
2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

2.1. Actividad Principal.

La Compañía realiza actividades de desarrollo, promoción, diseño, construcción y comercialización de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial en México.

Las operaciones de la Compañía incluyen las siguientes etapas: (a) adquisición de terrenos, (b) el plan y diseño de desarrollos habitacionales, (c) obtención de autorizaciones y factibilidades; (d) presupuestos y control del plan de negocio, (e) administración de la construcción, (f) comercialización y venta de las viviendas, y (g) servicio post-venta y municipalización.

Modelo de Desarrollo de Vivienda



(a) Adquisición de terrenos.

La Compañía ha desarrollado un proceso de adquisición de reserva territorial tomando en cuenta las características técnicas y de mercado de la plaza en cuestión, así como un conjunto de políticas en materia ambiental y social aplicables durante el proceso de compra de terrenos.

(b) Plan y diseño de desarrollos habitacionales.

Plan Maestro de Desarrollo.

Para cada uno de los desarrollos habitacionales proyectados, la Compañía elabora un plan maestro de desarrollo que considera diversos factores y

consideraciones técnicas, económicas y de diseño. Dentro de estos factores se incluyen: oferta existente y análisis de la competencia, disponibilidad de financiamiento hipotecario para las viviendas a desarrollar, contexto social y urbano, estilos y tendencias, preferencias del consumidor, programas de equipamiento, diseño verde e imagen urbana, elementos sustentables, entre otras. Cabe aclarar que la Compañía revisa constantemente el Plan Maestro de Desarrollo vigente con el objetivo de aplicar todas las modificaciones necesarias y viables con el fin de adaptarse a los cambios del mercado o a las condiciones económicas.

Flexibilidad en el Modelo de Operación.

La Compañía considera que posee una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: la producción de viviendas y la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción.

Flexibilidad Operativa: Amplia base de clientes con acceso a distintas fuentes de financiamiento



Diseño.

El equipo de Urbanizaciones concentra el área de proyección y diseño de todos los desarrollos urbanos y viviendas de la Compañía., El equipo de diseño de la Compañía se compone por especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana.

La Compañía diseña, desarrolla y comercializa sus viviendas con un enfoque integral que garantice la inclusión de todos los habitantes a una mayor calidad de vida. Esto incluye la ubicación de instalaciones educativas y comerciales estratégicamente dispuestas dentro del desarrollo, contemplando así detalles hasta de una menor utilización de vehículos internos. La construcción del concepto de comunidad en armonía incluye la oferta de más de siete diferentes productos correspondientes a la categoría de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés medio y Vivienda de Interés Residencial, los cuales conviven en un mismo desarrollo debido a que todas las unidades sin distinción poseen elementos arquitectónicos de calidad, además de compartir los principios de diseño, color y tecnología digital.

El concepto de diseño aplicado permite que los habitantes modifiquen y expandan en algunos casos sus viviendas de acuerdo con sus necesidades y sus posibilidades económicas. En todos los casos, la ampliación de las viviendas debe llevarse a cabo bajo el más estricto apego al diseño original de la comunidad, así como el previo acuerdo de los habitantes vecinos.

Urbanización.

El proceso de construcción de las comunidades incluye la urbanización de la tierra en breña adquirida. La urbanización implica obras específicas para la habilitación del conjunto urbano en relación al terreno y los servicios propios de la comunidad, incluyendo habitualmente: movimientos de tierras, instalación de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, vialidades internas y diseño de privadas. Las especificaciones de urbanización para cada proyecto se ajustan a las recomendaciones técnicas y ambientales del terreno y los alrededores, y principalmente a la normatividad municipal, estatal y federal de cada una las plazas.

Obras de Equipamiento.

En complemento al diseño y urbanización de las comunidades, Vinte posee un programa de construcción de obras de equipamiento. Estas obras incluyen la construcción de escuelas, parques y jardines, accesos viales y peatonales, unidades deportivas y centros comerciales.

Edificación.

La fase de edificación de la vivienda consta de la construcción de la casa habitación incluyendo: obra civil, eléctrica e hidrosanitaria, cimentación, losas, albañilerías, acabados y terminación de viviendas.

De esta manera, los desarrollos de Vinte poseen los siguientes elementos diferenciadores:

Elementos Diferenciadores de los Desarrollos de Vinte



(c) Obtención de autorizaciones y factibilidades.

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.

La industria de la vivienda está sujeta a un gran número de reglamentos en materia de construcción y uso de suelo cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, las cuales regulan y supervisan las operaciones de adquisición de terrenos, el desarrollo y la construcción de infraestructura y viviendas, y algunas de las operaciones celebradas con Clientes. Los costos asociados a la adquisición de terrenos, obtención de permisos de construcción, pago de derechos e impuestos, pago por servicios públicos, impuestos de traslado y costos de escrituración pueden variar de una región a otra.

(d) Presupuestos y control del plan de negocio.

La Compañía ha desarrollado un conjunto de instrumentos para el control de las principales variables del negocio incluyendo, políticas y procedimientos de acción; administración de los recursos a través de un sistema integral de información y reportes ejecutivos operados en una plataforma tecnológica; seguimiento y control de las variables por centro de responsabilidad en cada una de las UENs; así como la evaluación, seguimiento y control del negocio a través de reuniones, foros y mesas celebradas periódicamente por el equipo de dirección y gerencia de las plazas. La implementación de cada una de estas acciones se encuentra basada en el modelo de negocio, los principios de la estructura organizacional, así como los principios y valores de la Compañía.

La estandarización puntual de los procedimientos ha permitido a Vinte realizar la construcción y entrega de las viviendas, así como el pago a sus proveedores en tiempo y de forma eficiente. Lo anterior le ha brindado a la

Compañía la oportunidad de reducir sus necesidades de préstamo y minimizar los requerimientos de capital de trabajo. Como política interna, Vinte busca no dar inicio a la construcción de un desarrollo particular hasta el momento en que los compradores potenciales, que representen al menos el 10% del número total de viviendas planeadas, hayan calificado para recibir un crédito hipotecario en esa etapa. La Compañía busca mantener un corto periodo de construcción no mayor a 26 semanas para el caso de Viviendas de Interés Social y 36 para la Vivienda de Interés Medio al aplicar sus sistemas de construcción para maximizar la eficiencia de métodos estandarizados. Esta velocidad permite a la Compañía maximizar su capital de trabajo al minimizar sus cuentas generales y coordinadas por pagar al nivel de sus cuentas por cobrar, lo que claramente reduce las necesidades de préstamo de la Compañía y minimiza los costos de la Compañía. A pesar de esto, Vinte mantiene una política de riesgos por la que se reduciría la velocidad de la obra en caso de una reducción en el ritmo de ventas. De manera adicional, el negocio de Vinte está sujeta a ciertos riesgos, incluyendo estacionalidad y condiciones climáticas adversas, entre otros (ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO - 3.1. Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía y 3.2. Factores de Riesgo Relacionados con México" de este Reporte).

(e) Administración de la construcción.

Modelo de administración de la construcción

La Compañía ha instrumentado un modelo de administración de la construcción que integra tres fases fundamentales: (i) planeación, (ii) presupuesto, y (iii) control de obra.

- Planeación. Este proceso posee como punto de partida el análisis del proyecto ejecutivo. Este primer paso abarca la determinación de oportunidades de mejora del proyecto en términos del objetivo de minimización del costo del mismo sujeto a las directrices de diseño y calidad de la vivienda. A partir de este primer abordamiento son determinados los requisitos de materias primas y mano de obra del proyecto en cuestión.
- Presupuesto. Los presupuestos se elaboran en colaboración con cada una de las plazas donde opera la Compañía, realizando previamente una investigación de mercado de los costos de mano de obra y de materiales con los proveedores locales y nacionales. Las áreas de presupuestos y control de obra identifican los costos asociados a los avances de cada etapa de los desarrollos de la Compañía. Por otro lado, dan seguimiento puntual a dicho plan presupuestal con respecto a los gastos incurridos y al análisis, en su caso, de cambios en el presupuesto.
- Control de obra. Garantiza la ejecución del proyecto en los términos formalizados en el presupuesto. El Control de Obra implica la supervisión de los contratos y subcontratos, reportes de avances físicos y financieros, así como elaboración de soportes de órdenes de cambio del proyecto en caso requerido. La Compañía considera que las áreas de Presupuestos y Control de Obra deben fungir como contrapesos del proceso de Construcción, a fin de ofrecer información real y objetiva, pasando por procesos previos de conciliación con las áreas involucradas.

Estrategia de selección de materias primas y proveedores

La Compañía aplica la selección minuciosa de todos los insumos incluyendo materiales, mano de obra, herramientas y equipo de acuerdo a las necesidades del proyecto y de la disponibilidad de insumos en la zona, así como del análisis de las condiciones preponderantes en el entorno, tanto externo como interno al desarrollo del que se trate, así como la ponderación de las ventas constructivas que nos puede generar el uso de un sistema o un material en particular.

Estos análisis que se realizan durante el periodo de concepción del proyecto nos generan siempre el beneficio de identificar y definir las variables diferenciadoras, principalmente en los materiales con los que construimos nuestras casas, frente a la oferta de nuestros competidores más cercanos.

Para garantizar la identidad de los desarrollos de Vinte y la uniformidad en el control de calidad de los materiales en todas las líneas de negocio, la Compañía ha celebrado convenios comerciales con las marcas más importantes de los principales proveedores de materias primas, como:

- 1) Cemex. Concretos premezclados de diversas resistencias y características.
- 2) Industrial Bloquera Mexicana. Blocks de diferentes medidas y especificaciones.
- 3) Novidesa. Sistemas de paneles para construcción.
- 4) Preinsa. Contratista de instalaciones hidrosanitarias.
- 5) Elementos Prefabricados para la Construcción. Pegamuro, repello y molduras
- 6) Mexlam Conceptos. Acero
- 7) Sanitarios Azulejos y Recubrimientos. Acabados
- 8) Windoor. Ventanas

Hasta el momento los precios de las materias utilizadas por Vinte no han experimentado volatilidad. Asimismo, Vinte no está sujeta a dependencia de un proveedor en particular.

Aseguramiento de la calidad.

El Proceso de Calidad de Vinte requiere de una atención dedicada y sensible hacia las necesidades del Cliente. Con base a la información recabada y a su capital humano experto, la Compañía puede brindar una respuesta profesional precisa, rápida y mejor adaptada a los cambios de la sociedad y del mercado. El Equipo de Calidad está formado por el Director General, Técnico, Administrativo y de Diseño, así como los coordinadores de cada una de las áreas de control de calidad. Su función es realizada a través de la programación del equipo, reuniones periódicas con los coordinadores de área y revisión mensual de operaciones.

Antes de iniciar el proceso productivo, se pone en marcha la fase de Planeación de Calidad con las siguientes actividades: Análisis del proyecto ejecutivo; Elaboración del diagrama de flujo del proceso constructivo; Elaboración de planos de taller; Verificación de materiales de insumos certificados; Laboratorio de resistencia de materiales; Fabricación de productos modelo y acabados muestra, así como elaboración de Carpeta Técnica.

El aseguramiento de la calidad en la producción es una tarea coordinada entre la Compañía y los supervisores de calidad externos, incluyendo la

supervisión interna a cargo de Urbanizaciones, la supervisión externa a cargo de las instituciones de financiamiento y autoridades locales, reportes al Equipo de Calidad, evaluación del problema, estrategia de solución e implementación de resultados.

(f) Comercialización y venta de las viviendas.

Ver la sección "II. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.8. Información del Mercado" de este Reporte.

(g) Servicio post-venta y municipalización.

La Compañía cuenta en todas sus plazas con un departamento de post-venta. En línea con el mantenimiento de la calidad de vida y sentimiento de comunidad en cada uno de los desarrollos, el departamento de post-venta integra los parámetros y reglas de conservación de imagen de las viviendas, integración social y desarrollo comunitario. De esta manera, el proceso de post-venta está compuesto por 7 principales servicios:

- Inducción del Cliente. Se brinda información al Cliente desde el momento de la venta, escrituración y entrega de vivienda a través de material gráfico, conferencias y documentos de compromiso.
- Control de calidad de vivienda y urbanización. Implementación de una revisión física de cada vivienda para ser recibida por el departamento de post-venta y entregada al Cliente asegurando el cumplimiento de los criterios de calidad exigibles. El proceso de supervisión de calidad aplica de igual forma a todos los elementos de urbanización y servicios de la privada/calle de la que forma parte la vivienda que será entregada al Cliente.
- Entrega de vivienda. Celebración de entrega de vivienda a través de un evento personalizado, el cual consiste en la revisión física de la vivienda, plática de inducción a la comunidad y firma de documentación.
- Atención a garantías. Una vez entregada la vivienda, el Cliente puede hacer válida su garantía por fallas técnicas o vicios ocultos que se presenten en su vivienda realizando un reporte de garantía en el módulo de atención a Clientes, vía telefónica o Internet. El supervisor de calidad realizará una evaluación del detalle reportado y llevará a cabo los trabajos necesarios para su corrección. El Cliente cierra su reporte de garantía una vez que los detalles reportados han sido corregidos a su entera satisfacción.
- Mantenimiento y conservación de la imagen. El responsable de mantenimiento de cada uno de los desarrollos realiza en forma diaria recorridos en toda la comunidad para asegurar la conservación de la imagen del conjunto y coordina todos los trabajos necesarios para tal efecto (jardinería, riego, limpieza, recolección de basura, etc.) Asimismo, autoriza los proyectos de ampliación y supervisa que estos se lleven a cabo de acuerdo a los lineamientos de conservación de la imagen del conjunto. Cabe destacar que una vez entregado el conjunto a la comunidad y a las autoridades

correspondientes, son estos quienes se hacen cargo de la labor de mantenimiento basándose en las herramientas y elementos brindados.

- Integración social. La integración de la comunidad inicia con la conformación de las mesas directivas de las privadas o calles una vez que se han entregado el 95% de las viviendas de estas. Luego de la elección de representantes, inicia el trabajo con la comunidad hasta conformar una estructura social que trabajará en coordinación con el departamento de post-venta para generar una cultura comunitaria con identidad propia.
- Desarrollo comunitario. Contempla el seguimiento de las necesidades de la comunidad para fomentar la formación de una identidad entre los habitantes de los conjuntos habitacionales a través de servicios como la conciliación de conflictos, organización de proyectos culturales, alianzas con el gobierno y proveedores de servicios, vigilancia al cumplimiento del reglamento, así como la conservación y mantenimiento del conjunto urbano.

Promoción de Vida en Comunidad



Finalmente, la Compañía realiza en su caso, la entrega de las áreas de donación, infraestructura y equipamiento a las autoridades municipales donde se ubica el desarrollo de vivienda en cuestión (Municipalización).

2.2. Canales de Distribución.

La Compañía participa en tres diferentes segmentos de vivienda dentro de la cual cuenta con una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma localidad, con diferencias de precio de alrededor de 150,000 Pesos entre cada producto. A continuación, se presenta una breve descripción de dichos segmentos:

Categoría	Productos Ofertados Tipo en Diferentes Localidades
Vivienda de Interés Social (VIS) (\$600,000 a \$970,000) * Cocina, sala-comedor, 2 recámaras, estacionamiento, todos los servicios disponibles. Departamentos desde 49m² Casas desde 54m²	

Categoría	Productos Ofertados Tipo en Diferentes Localidades

Vivienda de Interés Media (VIM)

(\$970,000 a \$1,950,000) *

Cocina, sala-comedor, estancia, 2 a 3 recámaras, 2 a 3 baños, 1 a 2 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios.

Departamentos desde 45m²

Casas desde 52m²



Vivienda de Interés Residencial (VIR)

(1,950,000 a más de 7,000,000) *

Cocina, sala, comedor, estancia, 3 a 4 recámaras, 2 a 3 baños, 2 a 3 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios

* Precios promedio, pueden variar al incluir equipamientos adicionales.

Casas desde 79m²



*m² en construcción

Localización de Plazas

A continuación, se muestra la diversificación regional de la Compañía:



Fuente: Datos de la Compañía, SHF, INEGI & SEDATU.

Proceso de Comercialización y Ventas

Análisis Producto-Mercado.

La Compañía posee un modelo de investigación de mercado aplicado permanentemente en las plazas en las que opera, así como en aquellas ubicaciones potenciales en las que pretende incursionar. En particular, la Compañía realiza en forma interna y recurriendo a asesores externos 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.

Ventas.

La Compañía realiza la comercialización de sus viviendas en sus oficinas de ventas localizadas al interior de cada desarrollo y donde el Cliente puede visitar las casas modelo. Una vez que Vinte ha adquirido tierra y planificado un desarrollo en aquella región donde se ha identificado un potencial de negocio, entonces construye y habilita casas modelo para ser mostradas a los Clientes potenciales. En dichas casas modelo, se encuentran agentes de venta internos especializados que están capacitados para proveer al Cliente de información relevante acerca de los productos, incluyendo oportunidades de financiamiento, características técnicas, así como información sobre los competidores de Vinte y sus productos. Adicionalmente, Vinte acompaña a sus potenciales Clientes por los desarrollos previos para que puedan apreciar el valor de la post-venta, el diseño y la tecnología.

Fortaleza de la Marca.

Vinte considera que la persecución de todas sus líneas estratégicas concluye con el fortalecimiento y el crecimiento de sus marcas, creando así un distintivo entre nuestra competencia y un factor de decisión en nuestros Clientes a través de productos de calidad que produzcan beneficios reales.

Descripción de las operaciones de Javier

Política de adquisición de terrenos

Javer se concentra en identificar terrenos que pueda adquirir en forma oportuna y en términos que resulten favorables a la misma a fin de optimizar su capital de trabajo y sus reservas territoriales. Se adquieren terrenos principalmente a través de dos métodos:

- **Adquisiciones directas.** Javer adquiere terrenos en forma directa mediante contratos de compraventa; mismos que podrán ser con reserva de dominio o sin reserva de dominio. En el caso de los contratos sin reserva de dominio el precio de operación se liquida a más tardar en la fecha de escrituración del terreno; mientras que, en el caso de los contratos con reserva de dominio, el precio de compra se liquida en diferentes pagos acordados en un calendario. Al 31 de diciembre de 2025, el 78.0% de las reservas territoriales fueron por medio de una compra directa.
- **Fideicomisos.** Adicionalmente, Javer adquiere el derecho de desarrollar en terrenos que son propiedad de un tercero, mediante la constitución de fideicomisos. En dichos fideicomisos el propietario del terreno aporta el inmueble para que sea urbanizado o desarrollado por la Compañía. Al 31 de

diciembre de 2025, el 22.0% de las reservas territoriales pertenecían a fideicomisos.

- o *Fideicomisos de desarrollo de vivienda.* En estos fideicomisos, el propietario del inmueble transmite al fiduciario sus derechos de propiedad y adquiere el derecho de desarrollar un fraccionamiento en dicho terreno. Como contraprestación por la aportación al fideicomiso, la Compañía y el propietario del terreno, en su carácter de fideicomisarios, reciben los derechos de cobro de los recursos derivados de la venta de las unidades habitacionales desarrolladas por Javer. La Compañía elabora un plan de desarrollo del inmueble y diseña una fórmula por virtud de la cual el propietario del terreno tiene derecho a recibir un porcentaje del precio de venta de cada vivienda. Una vez desarrollado el terreno y vendidas las viviendas, los recursos derivados de dicha venta son distribuidos por el fiduciario a los fideicomisarios con base en dicha fórmula.

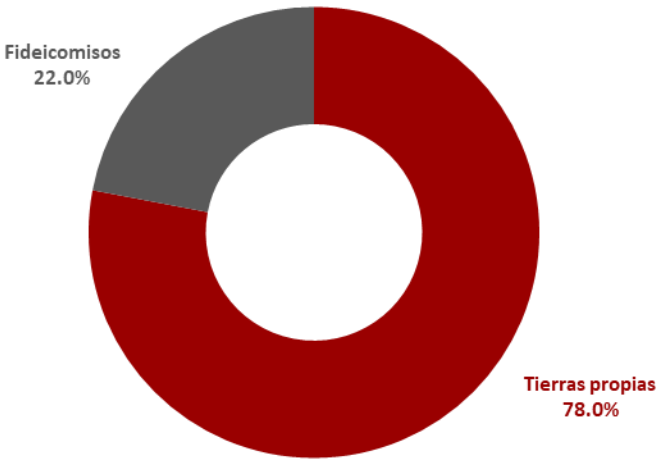
Por lo general, la Compañía paga al propietario del terreno un anticipo nominal (que se registra en su balance general como pagos anticipados en el caso donde la propiedad se pretenda desarrollar en el corto plazo; para las propiedades que se pretenden desarrollar en el largo plazo se registran como otros activos no circulantes) que se descuenta del porcentaje del precio de venta de las viviendas pagadero al propietario. En el supuesto de que la Sociedad no desarrolle viviendas, el propietario del inmueble está obligado a transmitir (o a ordenar al fiduciario que transmita) a la Compañía una porción de dicho terreno equivalente al anticipo, y la propiedad del resto del inmueble se revierte al propietario.

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso por virtud de los cuales se obliga a pagar al propietario una cantidad mínima anual durante la vigencia del contrato. La Compañía prevé que recuperará estas cantidades mediante la venta bajo un porcentaje pre-convenido de las viviendas desarrolladas al amparo del contrato. En el supuesto de que dichas viviendas resultaran insuficientes para cubrir la cantidad mínima, la Compañía estaría obligada a cubrir el déficit, convirtiéndose en único titular de cualesquiera derechos de cobro respecto del porcentaje del fideicomiso cubierto por sus pagos mínimos. Además, en ciertos casos excepcionales, una vez obtenidos los permisos de construcción y desarrollo, el propietario del terreno aportado al fideicomiso podrá ejercer un derecho de reversión respecto de la porción del terreno, que puede ser segregada de la porción fideicomitida (las "Áreas No Autorizadas").

- o *Fideicomisos de urbanización de tierras.* En estos fideicomisos, el propietario del terreno (que por lo general es una entidad gubernamental) aporta el inmueble al fideicomiso y la Compañía asume la obligación de urbanizarlo. Una vez urbanizado el terreno, el fiduciario lo distribuye entre el propietario y la Sociedad. En algunos casos la Compañía participa en estos contratos conjuntamente con otros desarrolladores, en cuyo caso (i) los costos y gastos de urbanización son asumidos por los desarrolladores en forma proporcional a sus derechos sobre el terreno y (ii) los inmuebles urbanizados se distribuyen entre el propietario y los

desarrolladores con base en dichas proporciones.

Adquisición de Reservas Territoriales de Javier al 31 de diciembre de 2025



La siguiente tabla contiene una descripción de los fideicomisos inmobiliarios que Javier mantiene al 31 de diciembre de 2025, incluyendo el tipo de fideicomiso, la ubicación del terreno, su superficie y el sembrado total.

Tipo de Fideicomiso	Ubicación del Terreno	Superficie pendiente por desarrollar (m2)	Sembrado Total	Escrituradas al 31 de diciembre del 2025	Capacidad en términos de número de viviendas (1)
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Apodaca, Nuevo León				
	Proyecto: Valle de Santa Elena	0	14,807	14,803	4
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Juárez, Nuevo León				
	Proyecto: Valle de Condesa Sector Britania	0	260	260	0
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Apodaca, Nuevo León				
	Proyecto: Misión de los Ángeles	19,575	254	114	140
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Salinas Victoria, Nuevo León				
	Proyecto: Cumbre del Norte	93,671	2,333	1,105	1,228
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Juárez, Nuevo León				
	Proyecto: Privadas Cantabria	0	330	178	152
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Salinas Victoria, Nuevo León				
	Proyecto: Pilares la Puerta (Sector Esmeralda)	0	446	416	30

Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Salinas Victoria, Nuevo León Proyecto: Valle de los Encinos	981,209	4,375	0	4,375
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Cancún, Quintana Roo Proyecto: Paseo Kusamil	0	7,553	7,540	13
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Benito Juárez, Quintana Roo Proyecto: Privadas Altus II	0	123	123	0
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Benito Juárez, Quintana Roo Proyecto: Porto Alto	40,842	1,709	1,314	395
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Apaseo el Grande, Guanajuato Proyecto: Fuentes de Balvanera	0	2,132	2,115	17
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	El Marqués, Querétaro Proyecto: Cumbre Alta	0	474	474	0
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	San Juan del Río, Querétaro Proyecto: Albakira Residencial Pedregal del Río	0	578	576	2
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	El Marques, Querétaro Proyecto: MASSARO	0	237	164	73
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	El Marqués, Querétaro Marqués del Río Residencia Privadas IV	308,850	5,084	1,024	4,060
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. Proyecto: Valle de Tejeda	230,928	6,540	6,455	85
Fideicomiso de Desarrollo de Viviendas	Coacalco o de Berriozábal Zábal, Estado de México Residencia Privadas IV	0	0	0	0

⁽¹⁾ Refleja el número máximo estimado de unidades habitacionales que pueden o ya se han construido en dicho terreno, es decir el sembrado total, de conformidad con las políticas internas de la Compañía por lo que respecta a densidad habitacional y los planes de venta del fraccionamiento.

Javer lleva a cabo un estudio exhaustivo del terreno que involucra un análisis del mercado, su ubicación, aspectos jurídicos y técnicos, costos

iniciales y posibilidades de financiamiento. Además, la Compañía realiza un estudio de mercado para analizar el potencial de crecimiento del área de acuerdo con las características de planificación de la ciudad y sus necesidades de vivienda. Este estudio tiene como objetivo identificar el comportamiento de los competidores de la Compañía, así como el perfil y preferencias de los compradores de vivienda. Lo anterior ayuda a Javier a proyectar en forma adecuada las características individuales que deberá tener el nuevo fraccionamiento para satisfacer las características particulares de la demanda en cada zona.

En términos generales, los terrenos a ser desarrollados por Javier deben contar con servicios básicos tales como agua, drenaje y electricidad, o permitir la construcción de infraestructura para dichos servicios a un costo eficiente. Otro de los criterios utilizados durante el proceso de selección de terrenos incluye la posibilidad de obtener en forma oportuna todas las licencias, permisos y autorizaciones gubernamentales necesarias para el desarrollo de un fraccionamiento con la densidad deseada y dentro de un plazo adecuado. Adicionalmente, la Sociedad evalúa cuidadosamente la disponibilidad y/o proximidad de obras y servicios de infraestructura básica tales como caminos, escuelas, hospitales, centros comerciales y centros de trabajo. En muchos casos, la Compañía se involucra en el desarrollo de dicha infraestructura dado que en la mayoría de los casos ello ayuda a hacer más atractivos sus desarrollos.

Javier también lleva a cabo un análisis de los derechos de propiedad y demás aspectos legales relacionados con el terreno, así como estudios geotécnicos, de mecánica del suelo, hidrológicos y ambientales. Asimismo, se toma en consideración el uso anterior del inmueble con el objeto de asegurar que no exista riesgo alguno de contaminación del suelo u otro tipo de contingencia de la que pueda resultar responsable en el futuro. Derivado de lo anterior, negocia y establece los principales términos de la adquisición, incluyendo el precio, la forma de pago y las condiciones que deben cumplirse para el cierre.

Finalmente, Javier elabora un plan de inversión y desarrollo. Todo lo anterior tiene como objetivo pronosticar y evaluar en forma acertada y adecuada el tipo de producto, las fuentes de financiamiento, los márgenes, la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarias, y el calendario de operaciones.

2.3. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.

La Compañía tiene registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial las siguientes marcas, mismas que, de conformidad con las disposiciones de la Ley de la Propiedad Industrial, tendrán una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de registro respectiva, y podrán renovarse por periodos de la misma duración:

CONCEPTO	DISEÑO	CLASES
VINTE (y diseño)		36, 37
VIVIENDAS INTEGRALES	N/A	36, 37, 42
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL	N/A	36, 37
INTERPLAN (y diseño)		42
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL (y diseño)		36, 37
CONECTHA CONECTIVIDAD PARA EL HABITAT (y diseño)		36, 37, 38, 42

G7 HABITAT (y diseño)		35, 36, 37, 38, 42
G7 HABITAT	N/A	35, 36, 37, 38, 42
G7 HOME (y diseño)		9, 37, 38, 42, 45
G7community		36, 38, 42
G7 Habitat Home Technology (y diseño)		9, 35, 37
G7	N/A	36, 38, 42
G7 HABITAT (y diseño tridimensional)		35
G7 HABITAT (y diseño)		35
Emobel (y diseño)	N/A	37, 38, 42
Real Valencia (y diseño)		36
Vinte una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37
Real Segovia	N/A	37
Real Granada (y diseño)		36, 37
REAL PARAÍSO COMUNIDADES (y diseño)		36, 37
Vinte Una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37
Queralt	N/A	36, 37
Residencial Carrara	N/A	36, 37
Residencial Montalto	N/A	36, 37
Residencial Catania	N/A	37
Inmobiliaria Vinte Para Todos (y diseño)		35, 36, 37, 42
CASA HÍBRIDA		35, 36, 37, 42
Fundación Vinte y diseño		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45
#HAZLOTUYO		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45
TUCASAODEPA.COM y diseño		36, 37
XANTE y diseño		35, 36, 38, 42
TU CUARTO EXPRESS y diseño	N/A	36, 37
REAL SANTIAGO	N/A	36
VIVIENDAS INTEGRALES	N/A	42
JAVER		37
COMUNIDAD SUSTENTABLE DEREY Y DISEÑO		37
D DEREY Y DISEÑO		36

COMUNIDAD DEREK C+ C+ SUSTENTABLE y diseño		37

Nota: Las marcas cuyo periodo de vigencia ha superado los 10 años posteriores a la fecha de registro, han sido renovadas o se encuentran en proceso de renovación, en términos de la legislación aplicable.

La Compañía no ha celebrado contratos o convenios diferentes a los que tienen que ver con el giro principal del negocio de la Compañía. Asimismo, la Compañía no posee políticas referentes a la investigación o desarrollo de productos que sean fundamentales para la continuidad de su negocio. Las actividades de investigación y desarrollo actuales tienen como objetivo el logro de mejoras en los productos ofrecidos por la Compañía en el largo plazo. Los gastos incurridos por la Compañía asociados a la investigación y desarrollo de productos para los ejercicios 2025, 2024, y 2023, ascendieron a la cantidad de \$1,779, \$1,745 y \$1,621 miles de pesos respectivamente.

Adicionalmente, Javer cuenta con 119 marcas registradas y 31 eslóganes, mientras que Derex, posee 5 marcas registradas y 3 eslóganes.

La Sociedad considera que sus marcas registradas y nombres comerciales guardan una estrecha relación con su imagen corporativa y, por tanto, son fundamentales para el desarrollo de sus actividades.

La Compañía no cuenta con propiedad industrial fuera de la República Mexicana. Las marcas y avisos comerciales son otorgados por el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial por un periodo de 10 años a partir de la fecha en que se solicite el registro, con posibilidad de renovación indefinida por periodos de la misma duración. La Sociedad tiene la facultad de ceder los derechos sobre sus marcas y avisos comerciales, así como para otorgar licencias, franquicias y/o gravar dichas marcas y avisos comerciales. Además, la emisora otorga licencias o franquicias para el uso de estas marcas y avisos comerciales con el objetivo de brindar seguridad a los clientes. La renovación de estos derechos se realiza de manera individual.

2.4. Principales Clientes.

Los principales Clientes de Vinte son personas físicas. Los Clientes de Vinte, en su mayoría, requieren la obtención de un financiamiento hipotecario, a través de los organismos que tradicionalmente otorgan créditos hipotecarios como el INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE, banca y sociedades financieras de objeto múltiple (Sofomes).

La tendencia del mercado formal de vivienda plantea una segmentación de mercado basada tradicionalmente en el precio, la capacidad de compra del cliente y la disponibilidad específica de hipotecas. Estos tres factores definen el tipo de comprador de un producto de vivienda.

En este sentido, el perfil de Clientes de Vinte se describe en el siguiente esquema, tomando en consideración su rango de ingresos, así como el precio final y características de la vivienda adquirida:

Tipo	Rango de Precio (pesos)	Área	Ingresos Mensuales Mancomunados Mínimos	Nivel Socioeconómico (según el AMAI)
Vivienda de Interés Social (VIS)	600 a 970 mil	45 a 60 m2	7 mil Pesos	D/D+
Vivienda de Interés Medio (VIM)	970 mil a 1.95 millones	65 a 83 m2	28 mil Pesos	C
Vivienda de Interés Residencial (VIR)	1.95 a 7.00 millones	95 a 167 m2	48 mil Pesos	C+

No existe dependencia por parte de Vinte con alguno o varios Clientes. Asimismo, las ventas a ningún Cliente de Vinte y sus Subsidiarias representan el 10% o más del total de las ventas consolidadas de Vinte.

2.5. Legislación Aplicable y Situación Tributaria.

Legislación Aplicable.

VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., está sujeto al cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes aplicables a cualquier sociedad anónima bursátil de capital variable en México, tales como, entre otras:

Mercantiles:

- Código de Comercio
- Ley General de Sociedades Mercantiles
- Ley de la Propiedad Industrial

Financieras y Bursátiles:

- Ley del Mercado de Valores
- Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores

Laboral, Seguridad Social y Protección de Datos Personales:

- Ley Federal del Trabajo
- Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares
- Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social
- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita

Tributarias:

- Código Fiscal de la Federación
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Ley del Impuesto Sobre la Renta

Muchos aspectos de las operaciones de la Compañía están sujetos a regulaciones federales, estatales y municipales. En general, las actividades de la Compañía en México están sujetas a: (i) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación. Los gobiernos estatales por mandato constitucional tienen, a su vez, la facultad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de competencia; (ii) la Ley Federal de Vivienda, que norma la coordinación entre las entidades federativas y los municipios, por un lado, y el sector privado por el otro, a fin de operar el sistema nacional de vivienda con el objeto de establecer y regular la vivienda de interés social; (iii) las Leyes de Desarrollo Urbano de los Estados; (iv) los Reglamentos de Construcción y de Zonificación de los diferentes Estados, que rigen la construcción de viviendas y las bases para la zonificación, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes; (v) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la

zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; (vi) la Ley del INFONAVIT, y (vii) la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Durante el desarrollo de todo proyecto de vivienda, la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de la Compañía.

Para más información relacionada con la regulación que afecta a las sociedades con valores registrados en el RNV, ver la sección "II. LA OFERTA - 9. INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES" de este Reporte

Situación Tributaria.

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas todas ellas de conformidad con las leyes de México y como tales están obligadas en forma individual al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, como ISR, IVA, Impuesto Sobre Productos del Trabajo (ISPT), entre otros. La Compañía no goza de subsidio alguno, ni exención fiscal especial. La Compañía se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo.

De conformidad con el artículo 9 fracciones I y II de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la enajenación de vivienda está exenta de dicho impuesto, por lo que el IVA pagado por la Compañía en la adquisición de bienes y servicios no es acreditable y se considera como parte de los costos o los gastos, según corresponda.

La Compañía es una sociedad anónima bursátil regulada por las leyes mexicanas y no es considerada un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA), ni un fideicomiso constituido conforme a la legislación mexicana, por lo que no le resulta aplicable el régimen especial de dichos fideicomisos establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.

2.6. Recursos Humanos.

La cantidad de trabajadores en Vinte varía dependiendo del volumen de trabajo requerido en cada plaza. Al 31 de diciembre de 2025, se emplean en la Compañía aproximadamente 3,473 personas, de los cuales 37% son trabajadores técnicos de la obra y 63% administrativos permanentes. En algunos casos, la Compañía emplea a compañías subcontratistas para el desarrollo, la urbanización, obras especiales y servicios especializados de construcción. Estos últimos representan, en promedio, 85% del personal técnico.

Los términos económicos de los contratos colectivos de la Compañía son negociados cada año. Otros términos y condiciones de estos contratos son negociados a través del año. Al 31 de diciembre de 2025, 1,300 trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México.

Históricamente, las relaciones entre la Compañía y dichos sindicatos han sido cordiales y, hasta la fecha de este Reporte, la Compañía nunca ha experimentado una huelga laboral, ni ningún conflicto laboral relevante que dirimir o retraso significativo relacionado con un asunto laboral. Asimismo,

afortunadamente, a la fecha no se han reportado accidentes mortales o cualquier otro que haya afectado partes vitales de un trabajador. En este sentido, la Compañía practica entrenamientos periódicos y otras prácticas de seguridad con el fin de minimizar los riesgos de la obra. Consultar:

Trabajadores de Vinte al 31 de diciembre de 2025

Trabajadores Administrativos	Total	%
Personal permanente corporativo y plazas	1,353	39%
Personal comercial base	820	24%
Trabajadores de la construcción		
Trabajadores de la construcción directos contratados por proyecto	1,300	37%
Total trabajadores de Vinte	3,473	100%
Empleo Indirecto (fuera de la plantilla de Vinte)		
Trabajadores de la construcción subcontratados para obras especiales y servicios especializados de construcción	7,284	
Trabajadores	Total	%
No Sindicalizados	2,173	63%
Sindicalizados	1,300	37%

Trabajadores Administrativos

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
405	517	611	513	838	768	755	889	945	834	902	976	1,044	2,095	2,173

Programas de Capacitación.

La Compañía cuenta con un área de Desarrollo Organizacional la cual desempeña programas de capacitación y adiestramiento especializados para los distintos perfiles y competencias que integran la organización.

2.7. Desempeño Ambiental.

Vinte implementa en forma permanente un programa integral de administración en materia ambiental, social, de salud y de seguridad en relación a las operaciones de la Compañía y sus Subsidiarias. Dicho programa contempla el monitoreo puntual de todos los lineamientos ambientales y sociales aplicables a la adquisición de sus reservas territoriales, así como al diseño, construcción y venta de sus viviendas.

La aplicación de las leyes ambientales es responsabilidad de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de su órgano regulador, el Instituto Nacional de Ecología; su órgano rector, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua. Las leyes ambientales, estatales y municipales, regulan los asuntos locales como las descargas del drenaje a los sistemas de drenaje estatales o municipales.

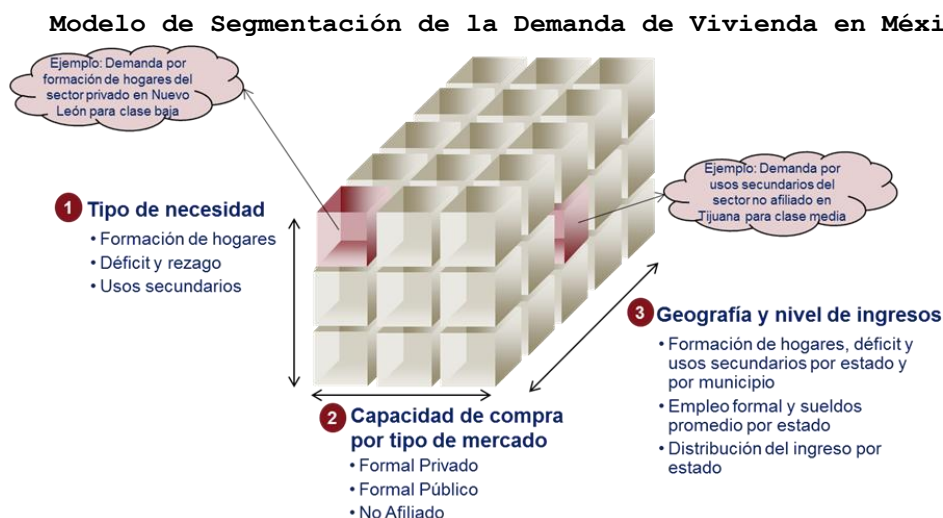
En particular, el impacto ambiental de los conjuntos habitacionales debe ser aprobado por las autoridades ambientales federales y locales con el fin de obtener los permisos de zonificación local, de uso de suelo y construcción.

2.8. Información del Mercado.

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en la actual Política Nacional Urbana y de Vivienda, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda.

Bases para la determinación de la demanda de vivienda en México. Para realizar una estimación de la demanda efectiva de vivienda en México, Vinte ha segmentado el mercado en tres dimensiones independientes: (1) tipo de necesidad, (2) capacidad de compra por tipo de mercado, y (3) geografía y nivel de ingresos.

El siguiente esquema presenta de manera ilustrativa la segmentación de la demanda en tres dimensiones, partiendo del tipo de necesidad y aspectos demográficos, tales como la formación de hogares, con el objetivo de determinar la demanda potencial de vivienda. La segunda dimensión considera la capacidad de compra para el segmento privado, público y el no afiliado, identificando el nivel de formalidad de los empleados. Finalmente, la tercera dimensión considera las particularidades de cada región geográfica, incluyendo aspectos sociales, económicos y demográficos de cada entidad federativa y municipio. El resultado de dicha segmentación es un modelo de determinación de demanda que permite inferir conclusiones sobre la demanda efectiva en cada una de las plazas en donde opera la Compañía, siendo además una herramienta para la prospección de nuevas reservas territoriales.



Fuente: Análisis Strategy&

Sobre dicha base de segmentación de demanda, en 2014 la Compañía construyó un modelo estadístico para la determinación de la demanda anual de vivienda al

2030, tanto a nivel nacional como estatal y municipal. Dicho estudio de demanda fue conducido con apoyo de Strategy& (anteriormente Booz).

2.8.1. Gobierno Federal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, encabezado por la presidenta Claudia Sheinbaum, tiene como objetivo consolidar la transformación del país bajo un modelo de desarrollo con bienestar, justicia social y sustentabilidad.

En materia de vivienda, el plan contempla la construcción de al menos un millón de viviendas, especialmente para jóvenes, y el plan contempla incluir esquemas en donde primero puedan rentar y después adquirir la propiedad. Asimismo, prevé créditos a bajo costo para mejoramiento de vivienda y un programa masivo de escrituración.

La meta se ha ampliado a 1.8 millones de viviendas nuevas a lo largo del sexenio, distribuidas entre 1.2 millones a cargo del Infonavit, 500 mil a través de la Conavi y 100 mil por parte del Fovissste, en un esquema que incluye arrendamiento social con opción a compra.

Para sustentar esta política, el Gobierno reconoce el siguiente diagnóstico de la situación actual:

1. **Déficit habitacional:** De acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024 del INEGI, 8.85 millones de hogares se encuentran en condición de déficit habitacional, equivalente al 22.8% del total de hogares del país. Se identificaron 932 mil viviendas con pisos de tierra, 6.68 millones con techos de baja calidad y 1.42 millones con muros deficientes; cuatro de cada diez viviendas en rezago se construyeron hace al menos 30 años.
2. **Seguridad de Tenencia e Informalidad:** El plan incluye un programa masivo de escrituración para dotar de certeza jurídica a los poseedores de vivienda, reconociendo que una parte significativa de los propietarios carece de título formal, situación que afecta de manera desproporcionada a las comunidades más vulnerables.
3. **Exclusión estructural del mercado:** Debido a que la población de menores ingresos es la más afectada por el rezago habitacional, el gobierno se comprometió a construir vivienda de aproximadamente 600 mil pesos para personas que ganan hasta dos salarios mínimos, nombrándola Vivienda del Bienestar, esta vivienda será construida por el Infonavit, Fovisste y Conavi, mismos que también proporcionarán créditos para adquirir dichas viviendas.

En respuesta, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) ha reorientado su estrategia hacia la población históricamente desatendida, con viviendas que garanticen espacios suficientes, servicios básicos, ubicación adecuada y acceso a equipamiento urbano, transporte y fuentes de empleo, con el objetivo de generar más de ocho millones de empleos directos e indirectos y una derrama económica superior a un billón de pesos.

2.8.2. Demanda.

La demanda de vivienda en México está influida por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y la disponibilidad de financiamiento.

La estructura de la pirámide poblacional permite anticipar que el número de potenciales compradores de vivienda tendrá un incremento importante en los próximos años. Actualmente el país tiene ante sí un escenario con una oportunidad demográfica inigualable: contar con una cantidad inédita de personas en edad productiva (entre 15 y 64 años de edad) que prácticamente duplique a la población en edad económicamente dependiente (0 a 14 años y 65 y más años) durante las primeras décadas del siglo XXI.

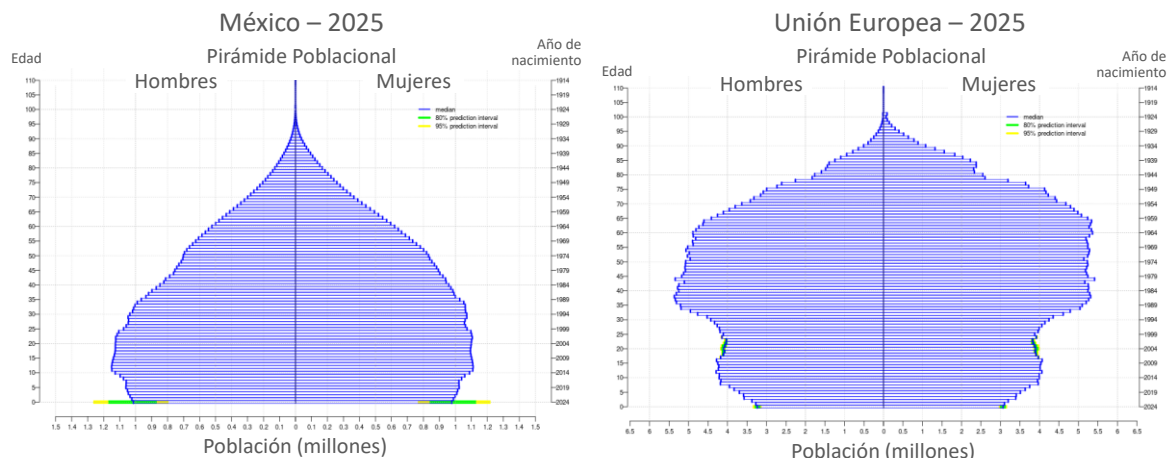
Las necesidades de vivienda para los años futuros vienen ligadas preponderantemente a la formación de nuevos hogares. El aumento de la edad promedio para formar un hogar y la mejora en el nivel educativo se traduce en mejores condiciones económicas para las familias y por lo tanto en la posibilidad de acceder a una vivienda digna.

Determinación de demanda potencial. Según un estudio de la firma Galera, se estima que la formación de hogares demandará 650 mil viviendas por año hasta el 2050. Dicha necesidad de vivienda se basa en factores demográficos y culturales. Se estima adicionalmente que la población de México al 2050 crecería a 153.8 millones de personas y una disminución en el número de ocupantes por vivienda de 3.58 en el 2020 a 2.80 en el 2050, lo cual refuerza la solidez de la demanda potencial de largo plazo de viviendas en México.

Determinación de Demanda Potencial de Vivienda

- **México tiene una distribución demográfica que soporta la demanda de vivienda y consumo esperada para el mediano y largo plazo**

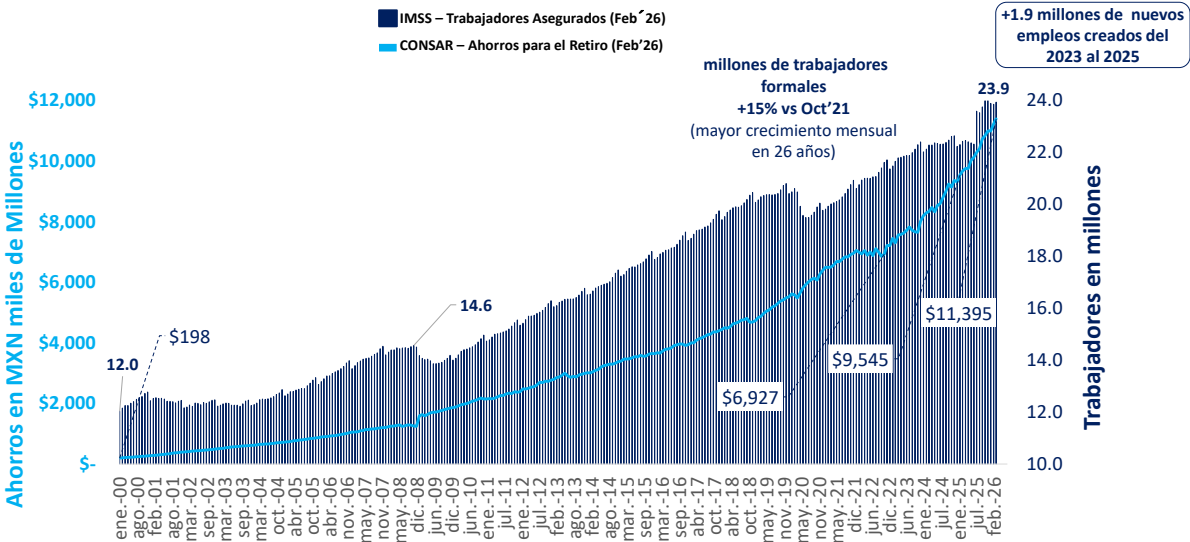
Comparativo Demográfico



Fuente: 2024 United Nations, DESA, Population Division. <http://population.un.org/wpp/>

- México cuenta con una alta necesidad de vivienda y crecimiento de empleo formal.

Fuerza Laboral en Crecimiento y Ahorros para el Retiro en Aumento



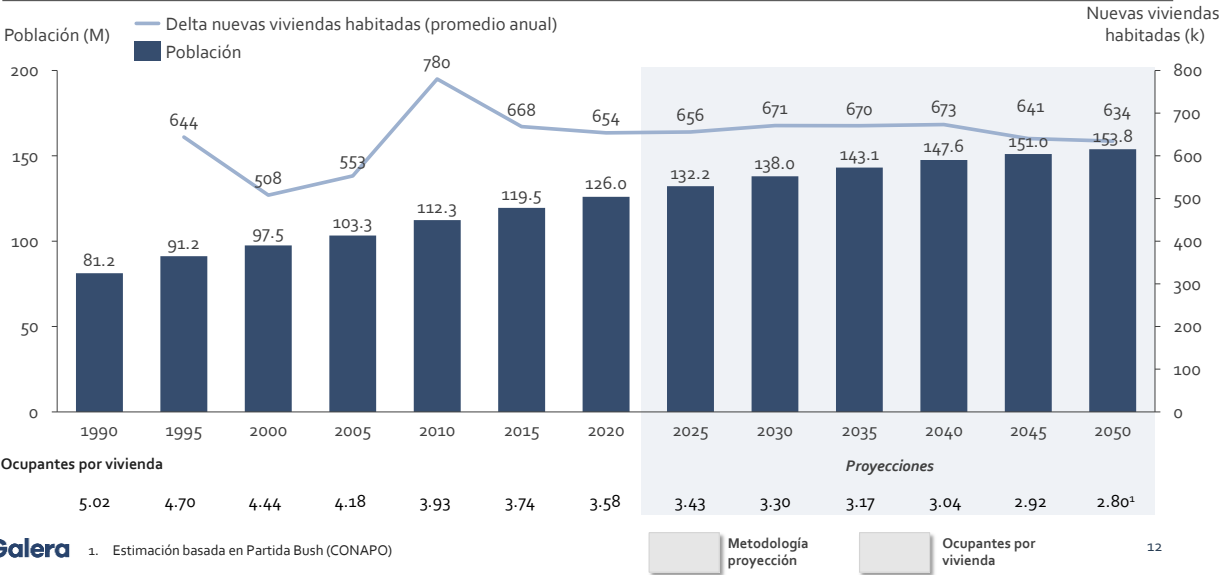
Fuente: IMSS & CONSAR

- La necesidad de nuevas viviendas en el país es de unas 650 mil al año.

La necesidad de nuevas viviendas en el país es de unas 650 mil al año.



Población, nuevas viviendas habitadas y ocupantes por vivienda (1990-2050)

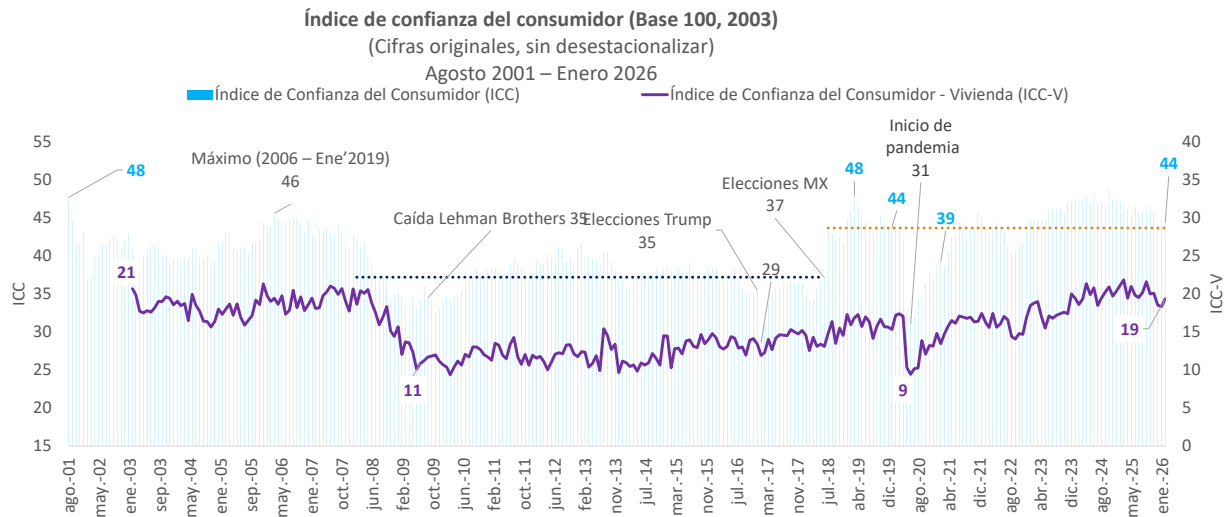


Galera 1. Estimación basada en Partida Bush (CONAPO)

Metodología proyección

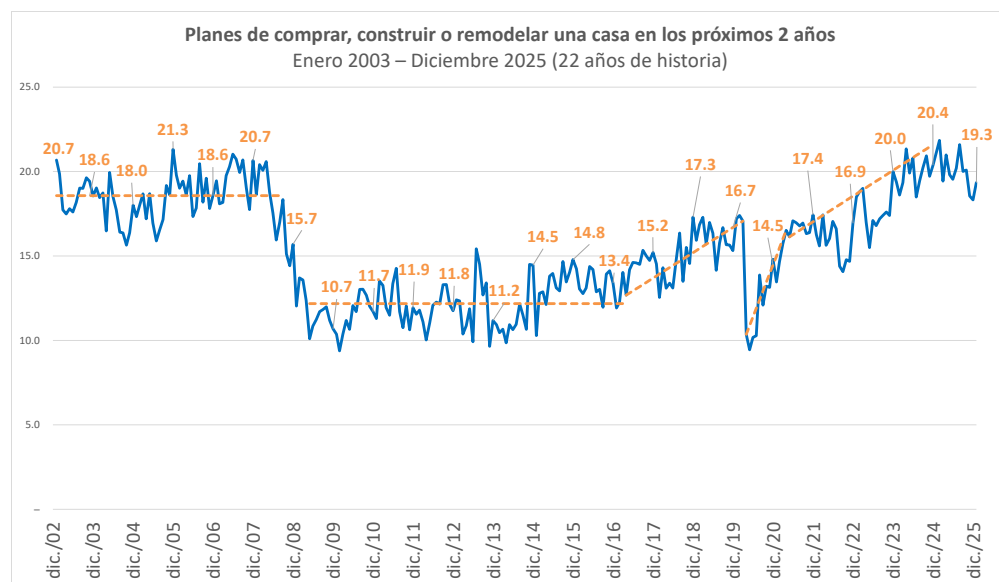
Ocupantes por vivienda

- El índice de confianza del consumidor se encuentra en niveles cercanos a máximos históricos.



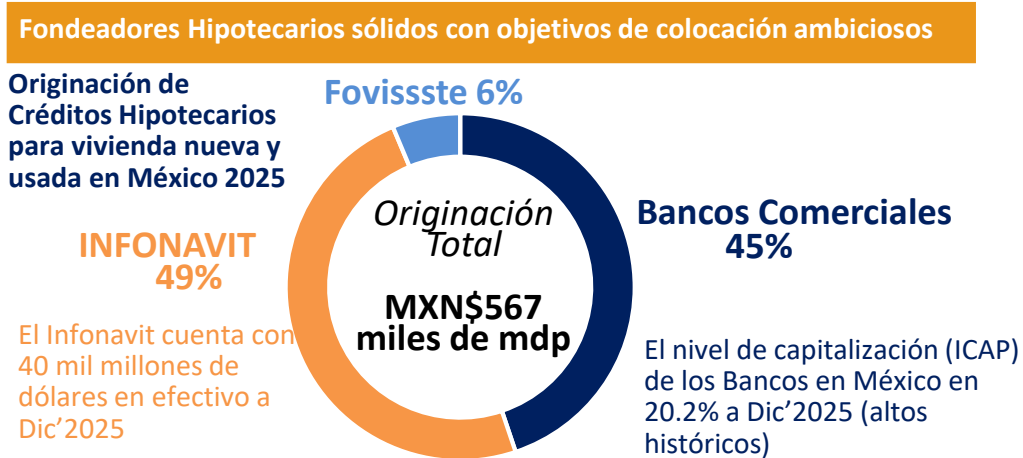
Fuente: INEGI

- Al cierre de diciembre de 2024, el Índice de Confianza del Consumidor de Vivienda alcanzó un máximo histórico, nivel no observado en los últimos 22 años. Durante 2025, el indicador se mantuvo en niveles cercanos a dicho máximo e incluso lo superó en los primeros meses del año, registrando nuevos picos de 21.7 y 21.8 en enero y febrero. A pesar de ajustes posteriores, la confianza se sostuvo en un rango elevado, evidenciando resiliencia en la percepción del consumidor.



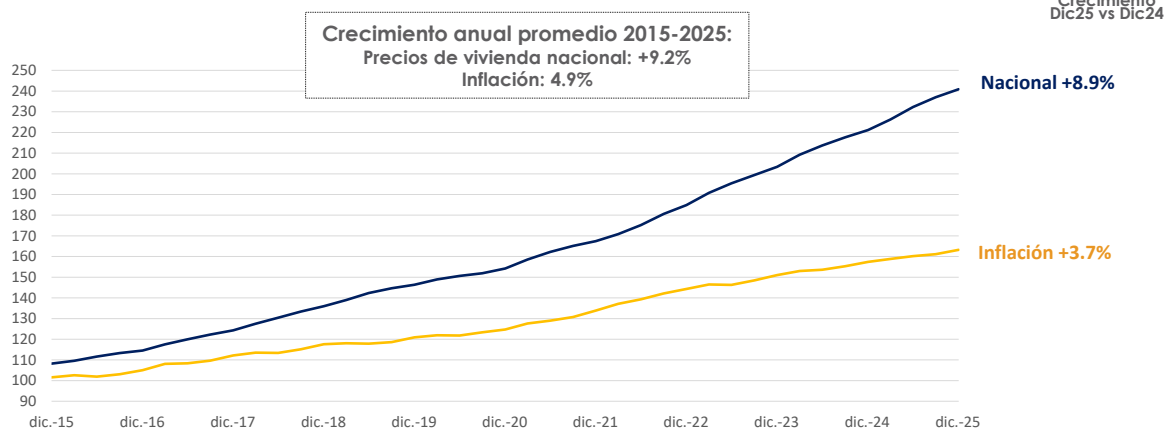
Fuente: INEGI

- La originación de créditos de vivienda se ha mostrado resiliente por parte de los 3 tipos de fondeadores (Infonavit, Fovissste y Bancos Comerciales)



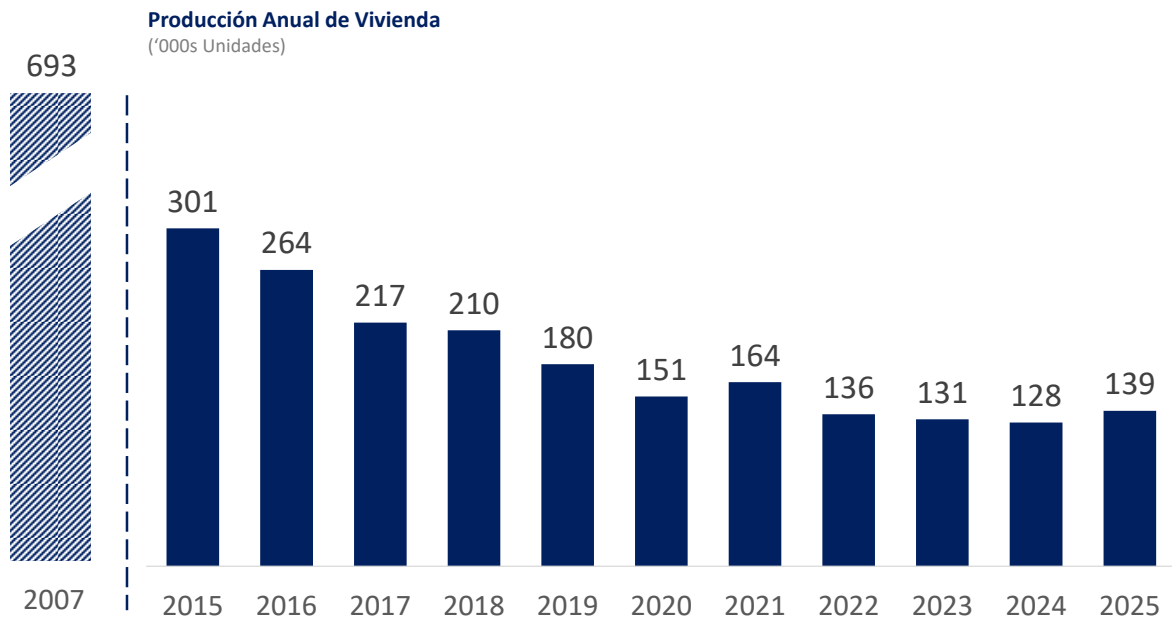
- El crecimiento de precios de la vivienda en México durante el periodo de 2015 a 2025 fue de 9.2% vs 5.0% de inflación reflejando una demanda mayor a la oferta desde 2015.

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF⁽¹⁾ e INPC⁽²⁾
(Marzo 2015, base = 100%)



Fuente: SHF & INEGI; [1] Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal; [2] Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

- **Registro de vivienda en el RUV se encuentra en bajos históricos derivado de restricciones en la oferta.**



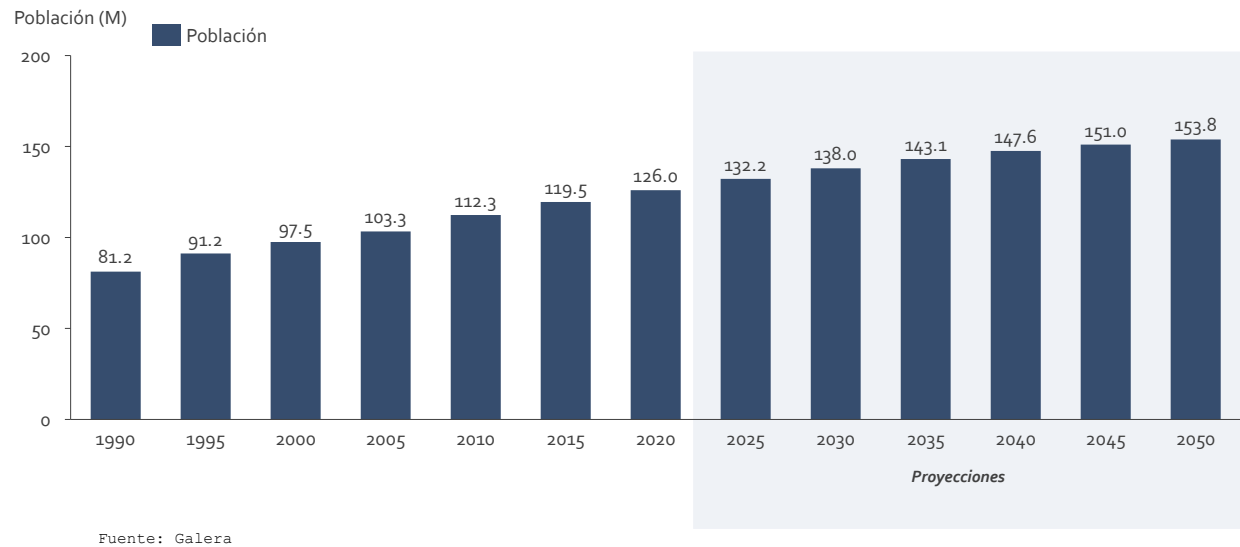
Nota: unidades del 2007 representan los registros de vivienda de ese periodo. Del 2015 al 2022 la información es equivalente a la producción de vivienda formal según el Registro Único de Vivienda ("RUV").

Fuente: Registro Único de Vivienda ("RUV")

Determinación de demanda efectiva. Habiendo determinado la demanda potencial de vivienda es necesario considerar la capacidad de compra y el acceso a un crédito hipotecario. A este respecto, de acuerdo a las cifras del estudio realizado por Galera, se estima que únicamente el 50% de la formación de nuevos hogares tendrá acceso a una hipoteca, mientras que el 50% restante ingresará al déficit por falta de la misma. Esta proyección contrasta con niveles superiores de acceso a crédito hipotecario previo al 2007, como resultado de la desaparición de las sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles) y el

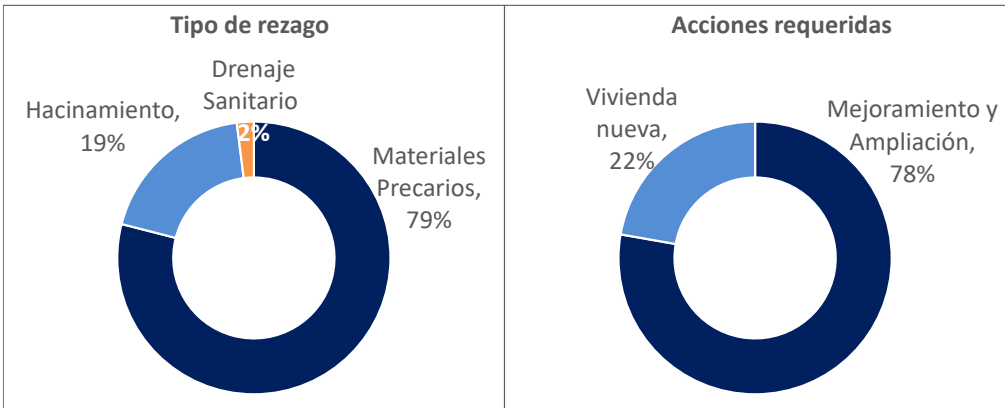
cambio en las reglas de la SHF para el otorgamiento de crédito a la población no afiliada.

La Población esperada en México soporta el crecimiento en la Formación de Hogares



Déficit de vivienda. El rezago (déficit) habitacional se estima en 8.38 millones de viviendas, según cifras de la SEDATU publicadas en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de Hogares (ENIGH) 2024, representando el 21.9% del Parque habitacional total de México. Destacan 3 entidades federativas en México con más de la mitad de sus viviendas habitadas en condiciones de rezago: 66.2% en Chiapas, 63.8% en Tabasco, 50.9% en Oaxaca, mientras que los estados de Guerrero, Veracruz y Campeche también cuentan con un significativo porcentaje de rezago de 48.9%, 43.7% y 42.7%. Los tipos de rezagos según los criterios de la SHF consideran materiales deteriorados, materiales regulares y precariedad de espacios.

Segmentación del Déficit de Vivienda (2019)

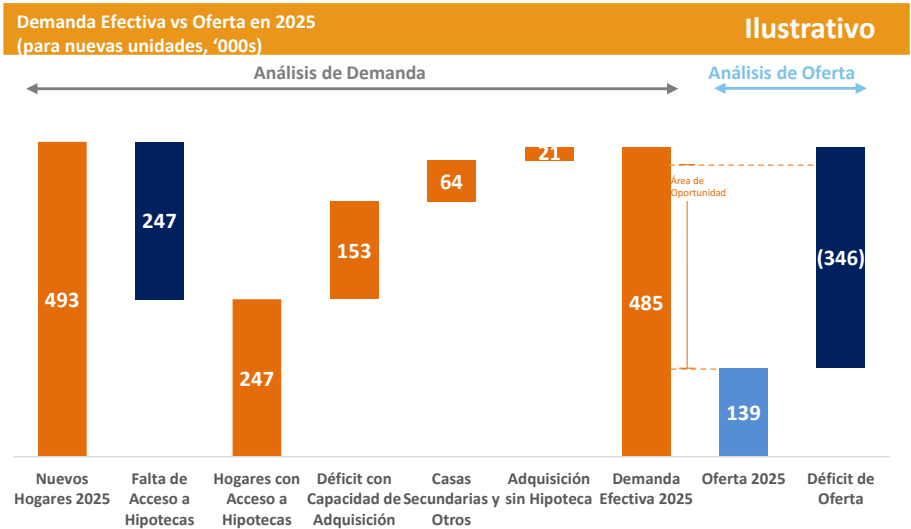


Fuente: SEDATU

Demanda efectiva de vivienda. En 2025 se estima que existió una demanda potencial de vivienda por formación de hogares igual a 493 mil familias, de las cuales únicamente 247 mil tuvieron acceso a una hipoteca. Otros componentes de

la demanda efectiva en 2024 incluyen 153 mil viviendas que abandonan el déficit al alcanzar las capacidades crediticias para obtener una hipoteca; 64 mil viviendas correspondientes a usos secundarios, tales como demanda de vivienda por movilidad habitacional o inversión, y 21 mil familias que adquirieron una vivienda sin utilizar una hipoteca. Esto resulta en una estimación de demanda efectiva de vivienda, durante 2025, igual a 485 nuevas unidades. Durante dicho año, únicamente fueron producidas en el mercado 139 mil viviendas nuevas reportadas en el RUV, por lo que 346 mil familias habrían ingresado al déficit por una falta de oferta en dicho año. Asimismo, la demanda efectiva de vivienda se estima que se mantenga relativamente estable en 634 mil unidades en el 2050 de acuerdo a al estudio realizado por Galera.

**Construcción de Demanda Efectiva 2025 vs. Oferta 2025
(para vivienda nueva; miles de viviendas)**

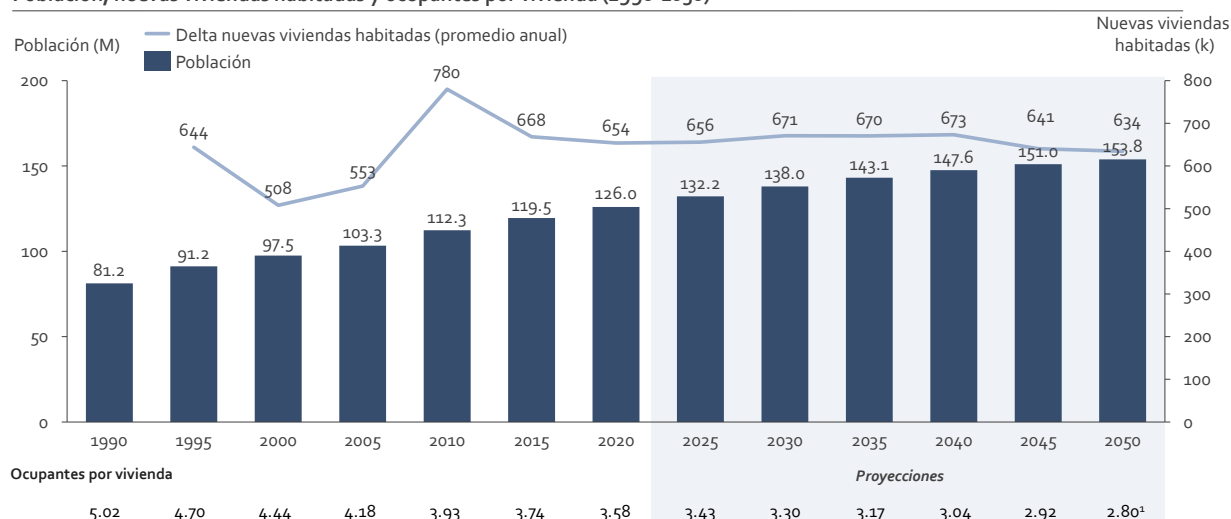


Fuente: RUV 2025, SHF 2025, SEDATU 2025 y Análisis "Strategy&".
Nota: Casas Secundarias y Otros incluye movilidad habitacional, curas de originación y usos secundarios.

Estimación de Demanda Efectiva de Vivienda Nueva (miles)

La necesidad de nuevas viviendas en el país es de unas 650 mil al año.

Población, nuevas viviendas habitadas y ocupantes por vivienda (1990-2050)



Galera

1. Estimación basada en Partida Bush (CONAPO)

Fuente: Galera

Metodología
proyección

Ocupantes por
vivienda

26

De esta forma, se estima que la demanda efectiva o demanda potencial de mercado con capacidad de compra continuará presentando una trayectoria de crecimiento hasta las 634 mil viviendas en 2050.

2.8.3. Productos Sustitutos.

Si bien el mercado de viviendas formales construido por desarrolladores posee un bajo nivel de sustitución de producto, algunos compradores potenciales de vivienda deciden construir por cuenta propia una casa o ampliación. Aunado a ello, es importante mencionar que existen en México otras opciones comunes relacionadas con la preferencia personal, la conveniencia y la necesidad económica. En este sentido, los productos más comunes que sustituyen la necesidad de una vivienda nueva son:

- Matrimonios que forman parte de un hogar actual.
- Personas mayores que se mudan para formar parte de otro hogar y familias jóvenes que se mudan con sus padres, abuelos o parientes.
- Conversión de vivienda y/o expansión de unidades existentes. Una solución común de vivienda es agregar una recámara o apartamento a una propiedad existente que pertenece a la familia.

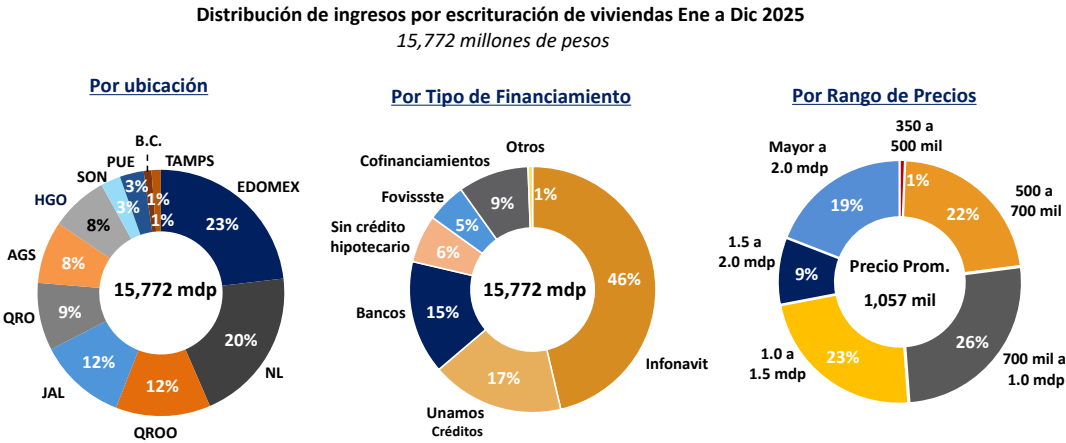
Los desarrolladores han logrado obtener y ofrecer al cliente ventajas sobre la autoconstrucción a cambio de un margen de utilidad: economías de escala, curvas de aprendizaje, superiores niveles de calidad en términos de vivienda y urbanización, acceso a servicios públicos primarios (agua, gas, luz, drenaje, comercio y transporte), vivienda más digna, así como el acercamiento de una buena opción de crédito para el cliente. Debido a dichas ventajas, a

diferencia de la autoconstrucción, este tipo de viviendas generalmente puede revenderse, refinanciarse e hipotecarse.

2.8.4. Estrategia de Crecimiento Selectivo.

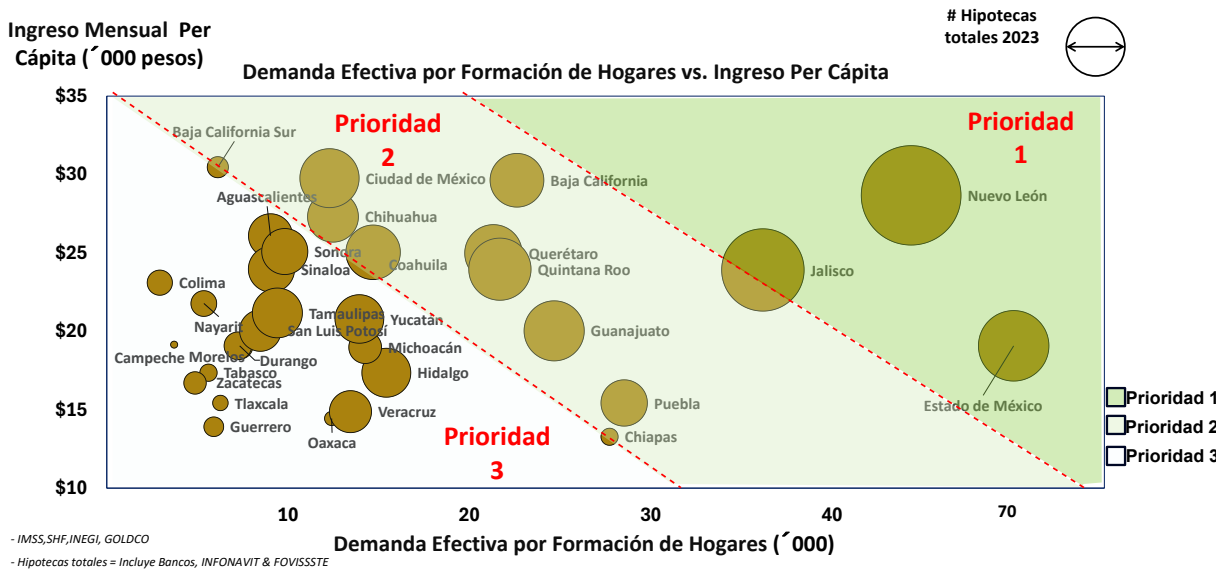
Vinte ha decidido diversificar su oferta de productos en 11 diferentes estados del país, en plazas seleccionadas con mayor dinamismo demográfico y económico de México. En la actualidad, la Compañía cuenta con uno o más desarrollos en el Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Nuevo León, Quintana Roo, Baja California, Morelos, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas y Sonora.

Con respecto a la diversificación geográfica de ingresos (considerando cifras Proforma incluyendo los 12 meses del 2025 de Derex), durante 2025 el 42.6% de los ingresos por escrituración de viviendas de la Compañía provino de plazas ubicadas en el centro del país, incluyendo Edo. Méx., Hidalgo, Querétaro y Puebla, por su parte Nuevo León con 20.4%, Jalisco con 11.5%, Aguascalientes con 8.2%, Tamaulipas con 1.2%, Sonora con 2.6%, Baja California con 1.0% y el 12.4% restante provino de Quintana Roo (Cancún, Playa del Carmen y Mayakoba). La reserva territorial de la Compañía posee un enfoque diversificado geográficamente con una equivalencia de lotes de vivienda en ingresos igual a 18.4% en el Estado de México, 15.5% en Quintana Roo, 14.0% en Nuevo León, 12.6% en Jalisco, 10.3% en Querétaro, 6.9% en Tamaulipas, 6.0% en Sonora, 4.6% en Hidalgo, 4.4% en Aguascalientes, 3.8% en Puebla, 2.2% en Morelos y 1.2% en Baja California.



Mediante esta estrategia, Grupo Vinte concentra sus esfuerzos en la ampliación de su participación de mercado en aquellas plazas con mayor volumen y cuya dinámica de vivienda supera la tendencia de crecimiento del resto del país. En esta línea, Vinte estima que los estados seleccionados recibirán una mayor proporción del “bono demográfico” con las más altas tasas de crecimiento poblacional en el país y, al mismo tiempo, con una menor volatilidad económica proveniente de shocks externos. En particular, el Estado de México (como importante zona de origen de la demanda de nuestros desarrollos al norte de la Zona Metropolitana del Valle de México) y Nuevo León son las dos zonas con mayor demanda efectiva en nuestros segmentos en el país. Por otra parte, el centro del país (incluyendo a Hidalgo, Querétaro y Puebla) posee una atractiva demanda

efectiva, en adición a la demanda proveniente de la Ciudad de México y el Estado de México, debido a migración natural, segunda residencia o inversión.



Proyecciones de Demanda Efectiva de Vivienda Nueva
(Demanda de Vivienda Nueva con Capacidad de Acceso a una Hipoteca)

Entidad	Créditos hipotecarios 2023 (Viviendas Nuevas) (miles)	Créditos hipotecarios 2034E (Viviendas Nuevas) (miles)	Formalidad laboral 2024	Población asegurada por el IMSS + ISSSTE (millones)
Total México	243	275	46%	25.2
Estado de México	16	16	37%	3.0
Puebla	6	8	26%	0.8
Nuevo León	23	31	66%	1.9
Hidalgo	7	8	30%	0.4
Quintana Roo	12	13	60%	0.6
Querétaro	12	12	64%	0.7
Jalisco	20	29	52%	2.1
Aguascalientes	5	6	60%	0.4
Tamaulipas	4	5	50%	0.8
Baja California	9	14	63%	1.1

Fuente: Galera, considerando segmentos tradicional, media, residencial y residencial plus

2.8.5. Sector Hipotecario.

El crecimiento del mercado de financiamiento hipotecario y las facilidades proporcionadas por instituciones y organismos clave del sector en México han contribuido sin duda alguna a ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda para las familias:

- Organismos públicos que obligan al ahorro y son fuente de financiamiento (INFONAVIT, FOVISSSTE).
- Prestaciones y financiamiento de empresas paraestatales, privadas y sus sindicatos (CFE, PEMEX, Municipios, Ejército, etc.).
- Financiamiento hipotecario privado (bancos).
- Financiamiento hipotecario entre organismos públicos y privados (cofinanciamiento entre INFONAVIT y bancos, aliados entre FOVISSSTE y bancos).
- Financiamiento hipotecario privado aprovechando ahorro en organismos públicos (Apoyo INFONAVIT).
- Financiamiento hipotecario originado por el INFONAVIT con recursos mixtos entre el Organismo y Banamex (INFONAVIT Total).

Los principales proveedores de fondos en el mercado hipotecario en México son en primer lugar y en amplia medida los depósitos obligatorios por aportaciones al INFONAVIT y FOVISSSTE, el Gobierno Federal a través de la SHF, los recursos financieros de la banca, así como los mercados de capitales en donde dichas instituciones continúan bursatilizando sus hipotecas. La Compañía considera que México posee un sistema alambrado de financiamiento hipotecario de una gran solidez financiera, constituyéndose en conjunto como uno de los mejores y más sanos sistemas nacionales de financiamiento hipotecario a nivel internacional.

Sistema Alambrado de Financiamiento Hipotecario

 ▪ Institución autónoma con igual representación del gobierno, empresas y empleados. ▪ Sana posición financiera y adecuados niveles de capitalización. ▪ Adecuado sistema de evaluación crediticia y cobranza ICV=19.3% ▪ 278 mil millones de pesos en hipotecas para adquisición en 2025. ▪ Monto máximo de crédito por 2.8 MDP. ▪ Cartera vigente de 1.9 billones de pesos. ▪ Segundo crédito, "Unamos Créditos" y flexibilización de Subcuenta de Vivienda por derechohabientes no activos. ▪ Tope de tasa fija a 10.45% en pesos.	 ▪ Hipotecas para empleados del gobierno. ▪ Avances sólidos en materia de institucionalización, originación y administración de la cartera hipotecaria. ▪ Programa 2025 para 31 mil millones de pesos en hipotecas con un monto promedio de 1.0 millones de pesos en 2025. ▪ Aprobación de segundo crédito. ▪ Adecuado manejo de cartera hipotecaria ICV=9.5%.	 ▪ Una creciente competencia ha resultado en tasas hipotecaria se mantenga en niveles bajos, 11.5% en promedio. ▪ 144 mil millones de pesos en hipotecas para vivienda nueva de la banca comercial para adquisición por un monto promedio de 2.5 MDP en 2025 (ene-dic). ▪ Crecimiento de la participación de la banca comercial ha dinamizado la demanda de vivienda en segmentos medios y residenciales ▪ Potencialización de la capacidad de compra a través de cofinanciamientos con Infonavit y FOVISSSTE. ▪ Producto atractivo dado índices bajos de cartera vencida: ICV=2.1% (dic'25). ▪ SHF (banca de desarrollo de 2do piso) impulsa el financiamiento hipotecario y de construcción.

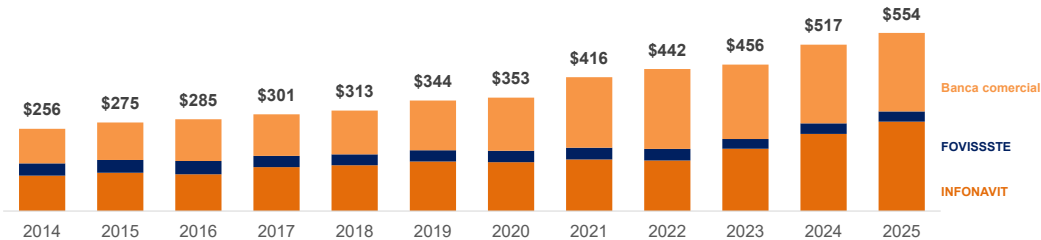
Fuente: AHM, BBVA Research, Banco de México, INFONAVIT y FOVISSSTE.

Durante 2025, de acuerdo a las cifras acumuladas a diciembre por parte del SNIIV, aproximadamente el 67% del número de créditos hipotecarios para la compra de vivienda nueva y usada fue originado por INFONAVIT con 363,644 créditos, FOVISSSTE con el 6% equivalente a 30,800 créditos y la banca con el 18% con 97,795 acciones, y el restante 10% por otros participantes del mercado. Los crecimientos de valor promedio por hipoteca destacan las hipotecas bancarias e Infonavit, donde las hipotecas otorgadas por la banca se incrementaron a un monto de \$2.5 millones de pesos por hipoteca, el cual fue de 747 mil pesos en 2014, y las hipotecas otorgadas por el Infonavit con un valor promedio de \$766 mil pesos, 10% mayor al mismo periodo del 2024.

Créditos Hipotecarios para Vivienda Nueva y Usada en 2025



Financiamiento Hipotecario para Vivienda Nueva y Usada
(Miles de millones 2007-2025)



Fuente: SEDATU, Dic'25.

INFONAVIT. El INFONAVIT es el mayor participante del mercado hipotecario. Este ha tenido un crecimiento sostenido de sus fondos y ha promovido el desarrollo de nuevos productos, particularmente el financiamiento conjunto con bancos y FOVISSSTE. La estrategia agresiva de coparticipación en el financiamiento del crédito hipotecario con bancos y FOVISSSTE, el programa de emisión de Certificados de Vivienda que allega recursos de los mercados financieros para atender a los derechohabientes, y el programa de subsidios que el Gobierno Federal ha canalizado a través del Instituto.

El Plan de Labores y Financiamientos del 2025, publicado por el INFONAVIT, estima que el monto para la erogación del programa de financiamientos del Instituto será suficiente para atender la demanda proyectada y otorgar un programa base de 316 mil créditos hipotecarios en el año 2026 para adquisición de vivienda y de 17 mil créditos para adquisición de Vivienda del Bienestar.

FOVISSSTE. Desde el 2003, la administración del Gobierno Federal instrumentó siete objetivos básicos con el compromiso de emprender una profunda transformación de FOVISSSTE:

1. Favorecer el crecimiento de la institución y minimizar los retrasos en la originación de créditos.
2. Diversificación de la oferta de créditos para mejorar el índice de satisfacción de la demanda de los distintos grupos de ingreso.
3. Resolver vicios operativos de la Institución.
4. Modernización de los sistemas para incrementar la eficiencia y la oferta de créditos.
5. Mejorar la contabilidad para proveer de transparencia a la operación.
6. Institucionalizar el gobierno corporativo a través de prácticas saludables de mercado.
7. Fortalecer la posición financiera de la Institución mediante una efectiva cobranza.

Como resultado de la implementación de este conjunto de estrategias, en siete años, el número de créditos otorgados por el instituto creció desde los 11,000 créditos en 2003 hasta los 36,684 en 2023, 36,048 en 2024 y 30,836 créditos en 2025.

El crecimiento de la base de créditos otorgados puede ser explicado mediante un conjunto de cambios estructurales implementados, dentro de los que se encuentran:

1. Seguimiento de un plan estratégico que vincula la demanda y la oferta de vivienda.
2. Creación y consolidación de cinco nuevos esquemas de hipoteca para cubrir todos los segmentos de ingresos con el fin de complementar el esquema de crédito tradicional.
3. Con el fin de facilitar el acceso a una vivienda de mayor valor, en septiembre de 2008 fue incrementado el valor promedio de los créditos otorgados en un 25%.
4. Se han simplificado y reducidos procedimientos operativos, incrementando así la eficiencia y la transparencia del proceso de otorgamiento de créditos.
5. FOVISSSTE posee evaluación permanente de autoridades y el mercado (CNBV, BMV, Secretaría de la Función Pública y la Auditoría Superior de la Federación), además de agencias calificadoras.
6. FOVISSSTE obtuvo desde 2009, calificaciones "AAA" (S&P, Moody's, Fitch y HR Ratings), además de una como "Administrador de Activos Residenciales" y otra de "Contraparte", ambas en la más alta escala nacional.

2.8.6. Subsidios para la vivienda.

A finales de 2006, el gobierno mexicano lanzó un programa de subsidios dirigido a los miembros de la población que no podían obtener las viviendas más económicas en el mercado, a pesar de tener acceso a financiamiento de parte de los proveedores de créditos hipotecarios dependientes del gobierno. Si bien, originalmente dicho programa se dirigía a personas con ingresos por debajo o igual a 2.5 veces el salario mínimo general vigente, en marzo de 2014 fue incrementado dicho límite para permitir el otorgamiento de un subsidio para la población con ingresos de hasta 5.0 veces el salario mínimo general vigente.

El programa de subsidios del gobierno ha tenido varias modificaciones a lo largo de los años. Inicialmente, se otorgaban subsidios independientemente de las condiciones de vivienda, pero para 2008 se consideró como factor principal la sustentabilidad ambiental para la asignación de los subsidios. En 2011, el gobierno anunció que las viviendas verticales tendrían prioridad en la asignación de subsidios y en 2012 el gobierno estableció un sistema de puntuación para asistir en la asignación de subsidios, el cual toma en cuenta varios factores, tales como la ubicación, los servicios y la competitividad de los desarrollos de vivienda. El sistema de clasificación ha permanecido desde entonces, con algunos cambios introducidos en 2013 por la administración del Presidente Enrique Peña Nieto.

Bajo las nuevas reglas, el terreno debe estar ubicado en las zonas urbanas U1, U2 o U3, según lo establezca la SEDATU, para efecto de calificar para un subsidio. La zona U1 se determinó con base en los indicadores de empleo de la CONAPO y circunscribe el centro de la ciudad. La zona U2 se designó con base en la disponibilidad de servicios e infraestructura, según lo estableció el censo del INEGI de 2010. La última zona, la zona U3, representa el perímetro de la ciudad y está delimitada con base en el crecimiento de la población. La asignación de subsidios para terrenos localizados fuera de las zonas urbanas es posible si el terreno se inscribió en el Registro Nacional de Reservas Territoriales antes del establecimiento de las nuevas reglas y si el terreno fue exento por tener cierto nivel de desarrollo e infraestructura.

A este respecto, a diciembre de 2016 el 100% del total de la reserva territorial de la Compañía era elegible para recibir subsidios, ya que se encuentra en las zonas urbanas U1, U2 o U3 o, en el caso del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, se encuentra catalogada por la SEDATU como desarrollo certificado.

El Gobierno Federal redujo en 30% el monto asignado a 6.5 mil millones de pesos en 2017 comparados con los 8.9 mil millones de pesos asignados en 2016 para subsidios a distribuirse a través de la CONAVI. Para el 2018 se asignó 6.9 mil millones de pesos, lo cual representa un aumento de 6% respecto a la asignación del año previo.

Los subsidios para la vivienda como parte del presupuesto federal disminuyeron a 1.7 mil millones de pesos en 2019 y 1.4 mil millones de pesos en 2020, lo cual significa una disminución considerable comparado con los 5.7 mil millones de pesos en 2018. Sin embargo, estas cifras pueden ser modificadas en un futuro y los fondos asignados a la vivienda pueden variar con base en la estrategia del gobierno en ese momento.

Es importante destacar que la Compañía ha decidido no depender de la escrituración de vivienda a través de subsidios. Muestra de ello es que desde 2020 la compañía no ha colocado créditos con subsidios. Este comportamiento se

da en un contexto de cambios regulatorios implementados en 2015 por la CONAVI, que ampliaron el acceso a subsidios a hogares con ingresos de hasta cinco salarios mínimos. Adicionalmente, desarrollos como Real Castilla en Tula, Hidalgo, han obtenido certificaciones de SEDATU como Región Activa, Inteligente y Sustentable (RAIS), permitiendo a sus compradores acceso prioritario a subsidios.

A continuación, se presenta una gráfica de los subsidios históricos. La nueva administración de gobierno realizó una disminución al presupuesto de subsidios de vivienda en México, con la posibilidad de sustituirlos por mejores créditos del Infonavit y con garantías de la Sociedad Hipotecaria Federal para la población no afiliada a la Seguridad Social.



Fuente: S&P e Información Pública

Con el paso del tiempo, los subsidios tradicionales dejaron de otorgarse de manera general, lo que generó la necesidad de un nuevo esquema de apoyo habitacional que atendiera de manera focalizada a los sectores de la población con mayores carencias. De esta necesidad surge el Programa de Vivienda para el Bienestar, diseñado para sustituir los subsidios anteriores, concentrándose en la construcción, mejoramiento y escrituración de viviendas para familias de bajos ingresos, priorizando zonas urbanas y conurbadas, y estableciendo criterios claros de elegibilidad y condiciones a través de la SEDATU, CONAVI e instituciones asociadas.

Desde 2024-2025, el Programa de Vivienda para el Bienestar busca facilitar el acceso a vivienda adecuada a familias de bajos ingresos y en situación de vulnerabilidad, incluyendo la construcción de nuevas viviendas, apoyos para mejoramiento o ampliación, y la entrega de escrituras. Las condiciones para acceder a los subsidios, así como los requisitos de elegibilidad, son determinados por la SEDATU a través de sus reglas de operación, tomando en cuenta ingresos familiares, tamaño del hogar, prioridad social y características del proyecto. Además, el programa prioriza a grupos como mujeres jefas de familia, personas mayores, población indígena y hogares sin seguridad social, buscando atender el rezago habitacional mediante recursos presupuestales específicos y esquemas de cofinanciamiento y subsidios directos.

2.8.7. Situación actual de la industria de la vivienda.

El sector vivienda en México representó en 2024 un 5.4% del total del Producto Interno Bruto del país y un 11.4% incluyendo la vivienda en renta según información del INEGI a través de su Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM). Dicha participación es mayor que aquella de la agricultura, la educación y la minería, además de generar aproximadamente 2.3 millones de empleos, equivalentes a un 5.5% de la formación total de empleos en el país con un impacto en 84 actividades de la economía. Si bien para 2025 se estimaba un crecimiento cercano al 15% en la inversión inmobiliaria en México, impulsado por la recuperación del sector y el dinamismo industrial, incluyendo vivienda, oficinas, naves industriales, hoteles y comercios, según datos de la firma de consultoría Softec; hacia 2026 se anticipa una desaceleración con tasas de crecimiento más moderadas de entre 4% y 6%, en un entorno de mayor disciplina en precios, menor especulación y enfoque en la demanda real, en línea con las tendencias identificadas por firmas como Softec y diversos participantes del mercado (El Economista, 2025).

Con respecto al financiamiento hipotecario, al cierre de diciembre de 2025 este mostró un saldo de 3.8 billones de pesos, comparado con 3.6 billones de pesos al cierre del 2024, reflejando un crecimiento moderado impulsado por la colocación a través de la banca comercial y organismos públicos. Asimismo, la proporción del saldo de créditos hipotecarios corresponde en 49% Infonavit, 43% a la Banca Comercial y 6% al Fovissste, con participaciones marginales de otros intermediarios.

Con respecto al financiamiento hipotecario, al cierre de diciembre de 2025 este mostró un saldo de 3,757.8 mil millones de pesos, comparado con 3,657.7 mil millones de pesos al cierre del 2024, de acuerdo al Reporte Anual de Vivienda publicado por el Infonavit; reflejando un crecimiento moderado. Asimismo, la proporción del saldo de créditos hipotecarios corresponde en 50% Infonavit, 44% a la Banca Comercial y 6% al Fovissste, con participaciones marginales de otros intermediarios.

Al cierre de 2025, el portafolio hipotecario en México representó un rango de entre el 15%-16% del Producto Interno Bruto, manteniéndose relativamente estable en comparación con el año anterior. Este desempeño ha estado respaldado por un entorno macroeconómico con estabilidad relativa, aunque caracterizado por tasas de interés aún elevadas y presiones inflacionarias en el sector vivienda. Asimismo, el dinamismo del financiamiento ha sido apoyado por el fortalecimiento de esquemas de crédito y garantías por parte de instituciones como la SHF, así como por una mayor participación de la banca privada, lo que ha permitido sostener el flujo de financiamiento tanto para adquisición de vivienda como para el desarrollo habitacional, así como a una reducción tanto en el costo de los créditos hipotecarios como en el del financiamiento a los desarrolladores de vivienda. Muestra de ello es que, a diciembre del 2025, la tasa promedio hipotecaria fue igual a 11.65%, lo que representa una disminución de casi 105 puntos base con respecto a la tasa hipotecaria promedio de 12.7% vigente a finales del 2006.

Con respecto al financiamiento hipotecario a los desarrolladores, la cartera al 2025 se ubicó en 155 mil millones de pesos, mostrando un crecimiento moderado respecto a 2024. La composición de este financiamiento es en un 80% por parte de la banca comercial y el restante 20% por SHF. Durante el 2017, 2018 y 2019 hubo una tendencia de aumento en las tasas de interés y aunque el aumento de la tasa de referencia ha repercutido en el costo del financiamiento

para los desarrolladores de vivienda, cabe señalar que el margen de intermediación de la banca se ha reducido. De acuerdo con estimaciones basadas en información de BBVA Research y Banco de México, a diciembre de 2025, la tasa de interés promedio en los créditos para la construcción se ubicó poco por encima de 13.5% con un diferencial de aproximadamente 250 puntos base sobre la TIIE.

Por otro lado, y abonando a la estabilidad del sector desde el 2017, los desarrolladores de vivienda en general podrán verse beneficiados de lo siguiente:

- Nulo aumento en tasas de interés por parte de Infonavit y Fovissste
 - o Fovissste actualmente en alrededor del 12%.
 - o El Infonavit anunció el 14 de junio de 2021 una reducción en su tasa de interés de un máximo de 12.00% a 10.45% según nivel salarial y posteriormente se modificaron los niveles de tasas de interés en algunos niveles salariales en 2025 como se presenta en la siguiente tabla:

Reducción de la tasa de interés hipotecaria Infonavit

Tasa Máxima: Del 12.00% al 10.45%

Tasa Interés hipotecaria Infonavit	Modificación 2025	Modificación 2021	
Salario mensual (MXN)	Tasa de interés	Tasa de interés	Tasa de interés estimada previa
Hasta \$6,879	3.50%	1.91% a 3.33%	6.00%
Hasta \$10,318	3.50% a 4.45%	3.55% a 5.51%	10.00%
Hasta \$13,758	4.64% a 6.34%	5.70% a 7.21%	11.00%
Hasta \$17,197	6.53% a 8.19%	7.41% a 8.86%	11.50%
Hasta \$20,637	8.33% a 9.60%	9.03% a 10.42%	11.75%
\$20,637 o más	9.74% a 10.45%	10.45%	12.00%

- El incremento del 68% en el monto de financiamiento del Infonavit, el cual ascendió a 1.6 millones de pesos. Después de 100 días de haber iniciado la nueva administración, se está analizando un nuevo aumento de los montos de créditos, el máximo monto a partir de 2019 en 1.8 millones de pesos y actualmente en 2.7 millones de pesos.
- La eliminación del sorteo del Fovissste y la aprobación de otorgamientos de segundos créditos por parte de dicho instituto.

2.8.8. Cambios recientes importantes en la industria.

En los últimos años la oferta de vivienda en México ha experimentado numerosos cambios. En 2008, el sector experimentó una importante restricción en el acceso al financiamiento para la construcción que resultó en una disminución de 22.6% del número de desarrolladores registrados en dicho año, y de 15.0% en 2009. Adicionalmente, durante el 2013, tres grandes desarrolladoras de vivienda públicas que cotizaban en la BMV, anunciaron un proceso de reestructuración financiera y suspensión substancial de sus operaciones. Dicha suspensión llevó al incumplimiento de pago de créditos, además de la suspensión de que la cotización en la BMV también fue suspendida. Dichas restricciones han derivado una reducción en la oferta de vivienda en México desde el 2008, año en el que los registros de vivienda nueva en el RUV fueron 617 mil viviendas lo cual se compara con 128 y 139 mil viviendas producidas durante el 2024 y 2025 respectivamente.

Vinte considera que el colapso de las principales empresas de vivienda proporciona un conjunto de lecciones sectoriales:

1. Un modelo de negocios enfocado en volumen y no en rentabilidad no es sostenible en el largo plazo.
2. Los proyectos masivos exigen elevadas inversiones iniciales en tierra, infraestructura y urbanización, afectando la rotación de capital de trabajo, una de las principales variables de eficiencia del sector.
3. Bajos niveles de rotación de capital de trabajo complican la generación de flujo libre de efectivo y deterioran la rentabilidad del negocio.
4. Altos niveles de apalancamiento y falta de acceso a financiamiento ponen en riesgo la permanencia de la empresa.
5. Baja flexibilidad y limitada capacidad de ajuste en la oferta de sus productos, así como una alta dependencia en subsidios, incrementan el riesgo ante cambios en las políticas gubernamentales

6. y la oferta disponible de financiamiento hipotecario.

	2012	2025
Promedios de:	<i>Urbí, Homex y Geo</i>	<i>Vinte, ARA y Cadu.</i>
% de viviendas escrituradas con subsidios o de interés social con posible acceso a subsidio:	87.7%	0.0%
Ingresos por avance de obra	Si	No
Deducción fiscal de compra de terrenos	Sin límite	Límite de 3 – 5 años
Otorgamiento de hipotecas Infonavit	Sin requisito de ubicación	Con reglas de cercanía y equipamientos
# viviendas escrituradas al año por empresa:	42,000	26,435
Deuda Neta / EBITDA:	3.97x	2.03x
Flujo de efectivo operativo:	Negativo	Positivo
Margen neto:	5.8%	9.2%
% de empresas pagando dividendos	0%	67%
Producción total de todo el sector al año (RUV)	341,000	139,000
Millones de trabajadores registrados en el IMSS	16.1	23.9

Fuente: Información pública de cada compañía.

2.8.9. Panorama actual de impulso a la vivienda.

El 14 de octubre de 2024, la Presidenta de México, Claudia Sheinbaum, presentó un nuevo Programa de Vivienda y Regularización en el que se pretende la construcción de un millón de viviendas en el sexenio, 500 mil viviendas por parte del Infonavit para derechohabientes y 500 mil a cargo de la Conavi para población no derechohabiente. Dicho programa de vivienda considera la inversión de más de 600 mil millones de pesos con el objetivo de iniciar con las primeras viviendas desde el 2025. Adicionalmente, el 3 de abril de 2025 se presentó el Plan México que incluye 18 programas y acciones para fortalecer la economía y el bienestar. El punto número 4 del Plan México corresponde a “Acelerar la construcción de vivienda y créditos” y consistió en aumentar la meta de construcción de 130 mil a 180 mil viviendas para el 2025 con Infonavit y Conavi como parte del millón de viviendas para todo el sexenio.

Asimismo, el Infonavit continúa impulsando nuevos productos hipotecarios para incrementar su nivel de originación de hipotecas e impulsar el sector. El Infonavit estima un beneficio de aproximadamente 20 mil mdp derivado de 2 nuevos esquemas hipotecarios (“Unamos Créditos” y ahorro de derechohabientes no activos).

- “Unamos Créditos”: Posibilidad de juntar créditos entre familiares (padres, hijos o hermanos) así como entre co-residentes (amigo o pareja, sin necesidad de estar casados). En una primer fase, se está implementando el juntar dos créditos, sin embargo el objetivo es llegar hasta 4 créditos.

- Ahorro de derecho habientes no activos: Flexibilización de uso de Subcuenta de Vivienda en donde los derechohabientes no activos que realizan una actividad económica formal podrán usar su ahorro acumulado a través de una hipoteca bancaria. El Infonavit cuenta a diciembre de 2021 con 52 millones de derechohabientes no activos que mantienen 575 mil millones de pesos en ahorros en la Subcuenta de Vivienda.

✓ El Infonavit estima un beneficio de aproximadamente **20 mil mdp** derivado de los 2 nuevos esquemas hipotecarios ("Unamos Créditos" y ahorro de derechohabientes no activos) .

	
✓ Posibilidad de juntar créditos entre familiares (padres, hijos o hermanos) así como entre co-residentes (amigo o pareja, sin necesidad de estar casados).	✓ Flexibilización de uso de Subcuenta de Vivienda en donde los derechohabientes no activos que realizan una actividad económica formal podrán usar su ahorro acumulado a través de una hipoteca bancaria.
✓ En una primer fase, se está implementando el juntar dos créditos, sin embargo el objetivo es llegar hasta 4 créditos.	✓ Actualmente, el Infonavit cuenta con 52 millones de derechohabientes no activos, que mantienen 575 mil millones de pesos en ahorros en la Subcuenta de Vivienda.
✓ La iniciativa ha tenido un impacto inmediato en el sector, Vinte ha escriturado más de 15 viviendas a través de créditos unidos entre hermanos, padre e hijo, suegra/nuevo, entre otros.	✓ El 17 de noviembre de 2021 se anunció el inicio de operaciones del producto "Cuenta Infonavit + Crédito Bancario".

En años previos se han anunciado una serie de medidas gubernamentales que han impulsado el dinamismo del sector vivienda en el país, incluyendo la eliminación del IVA en construcción de vivienda, evitando con ello un incremento del precio final de la casa.

Con respecto financiamiento hipotecario en términos de monto destinado para vivienda nueva, en 2015 y 2016 se registraron incrementos del 12.1% y 6.3% respectivamente, mientras que en 2017 se observó una menor dinámica con una contracción del 2.3%. No obstante, destacó el crecimiento de los créditos formalizados por el Infonavit, los cuales aumentaron en un 16.6% en ese año, impulsados por una estrategia de incremento en el monto máximo de financiamiento. En 2018 y 2019, el Infonavit mostró un desempeño moderado en el monto total colocado para vivienda nueva con variaciones de de -0.3% y 3.6% respectivamente, sin embargo, se observó un crecimiento relevante en el valor promedio de las hipotecas, con alzas de 14.7%, 12.5% y 18.5% en 2017, 2018 y 2019.

Durante 2020, los 3 principales originadores de hipotecas en México (Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial) mostraron una importante resiliencia importante ante el entorno adverso derivado de la contingencia sanitaria por COVID-19, lo que resultó en una disminución marginal de 0.6% en la originación total de créditos para viviendas nuevas. En 2021 y 2022 el monto de financiamiento registró crecimientos de 15.7% y 8.6%, respectivamente; sin embargo, en 2023 se presentó una desaceleración del 4.7%. En particular, el crédito del Infonavit disminuyó 6.3% en 2022. Para 2024, el financiamiento se mantuvo prácticamente en línea con los niveles del año previo; no obstante, a partir de ese mismo año el crédito Infonavit comenzó a mostrar una recuperación

gradual con crecimientos de doble dígito. Finalmente, en 2025 se observó un incremento del 7.5% impulsado por el programa de Vivienda del Bienestar.

Desde el 2017 al 2025, se han realizado emisiones de largo plazo de certificados bursátiles por empresas del sector vivienda, incluyendo Vinte. Las emisiones se realizaron a tasas variables de TIIIE + 2.50% y tasa fija de 9.70%, 10.00%, 11.01% y 12.31% correspondientes a Vinte.

Estos impulsos ocurren en un entorno donde persisten desafíos estructurales en el sector vivienda, principalmente el rezago habitacional, estimado en más de 8 millones de viviendas, así como el encarecimiento del suelo en zonas metropolitana, y la menor disponibilidad de vivienda económica en años recientes.

Frente a este panorama, se han fortalecido los esquemas de financiamiento e impulsado políticas de ordenamiento territorial y estrategias de densificación para promover proyectos habitacionales en zonas con mejor acceso a servicios e infraestructura. De manera complementaria, se han implementado ajustes regulatorios orientados a agilizar trámites. En conjunto, estas medidas buscan no solo incrementar la oferta de vivienda, sino también mejorar su accesibilidad, ubicación y condiciones de financiamiento a nivel nacional.

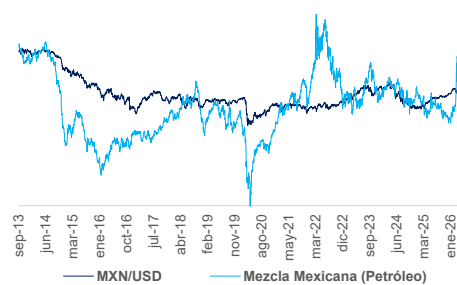
2.8.10. Actual entorno económico mundial.

En años recientes ha sido observado volatilidad en el tipo de cambio peso/dólar y precio de petróleo en los mercados internacionales, así como un impacto negativo en la economía derivado de conflictos geopolíticos y la implementación de nuevas políticas arancelarias. A este entorno se suman factores recientes como el mantenimiento de tasas de interés en niveles restrictivos por parte de bancos centrales como la Reserva Federal de Estados Unidos, presiones inflacionarias persistentes aunque en proceso de moderación y una desaceleración económica global con riesgos de bajo crecimiento en economías desarrolladas. Asimismo, se han registrado interrupciones en cadenas de suministro, incrementos en costos de insumos clave para la construcción (como acero, cemento y energía), así como una mayor cautela en la inversión privada.

Vinte considera que su modelo de negocio cuenta con fortalezas que minimizan los riesgos ante dicho entorno. En particular, el modelo de negocio de Vinte ya ha sido puesto a prueba en crisis financieras en el pasado con resultados favorables, tal es el caso del 2009, cuando la Compañía reportó un crecimiento en sus ingresos del 52%, a pesar de un entorno económico adverso. Dentro de las variables macroeconómicas que la Compañía considera relevantes para su desempeño, se encuentran la formación de empleo, oferta de financiamiento hipotecario y baja inflación, factores que en conjunto, sustentan una sólida demanda efectiva de vivienda en México.

Fortalezas del Modelo de Negocio de Vinte ante Actual Entorno Económico Mundial

Tipo de Cambio y Precio del Petróleo
(Desempeño 2013 - 2026 - Base 100)



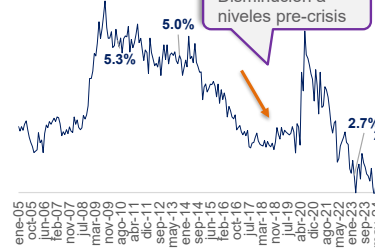
Variables que no afectan directamente a Vinte

Cambios en Precios de los Commodities y en el Peso Mexicano

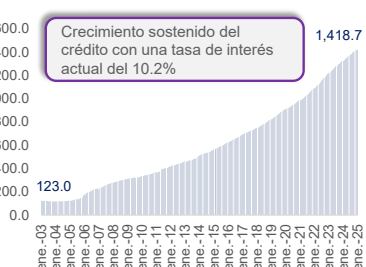
- Los ingresos y costos de Vinte son en pesos
- El precio de los insumos ha crecido en línea con la inflación
- Plazas como Cancún y Playa del Carmen mejoran el ingreso de la gente e incrementa la migración ante depreciaciones en el tipo de cambio

Variables que Benefician a Vinte

Tasa de Desempleo
(México, %)



Cartera de Créditos Hipotecarios
(México, Saldo total de vivienda nueva mmdp)



Inflación
(México, %)



Resurgimiento del sector vivienda en México.

El Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) reporta una disminución de 0.4% anual en el 2019, seguido por una disminución de 8.0% en 2020 y aumentos de 5.6%, 3.5%, 3.1%, 1.3% y 0.5% en 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 respectivamente, mientras que el mismo indicador relacionado con la actividad de construcción llegó a disminuir 3.9% y 17.7% respectivamente en 2019 y 2020 y aumentos de 10.4%, 3.1%, 12.2% y 3.0% en el 2021, 2022, 2023 y 2024 respectivamente, mientras que en 2025 se volvió a registrar una disminución de un 1.0%, de acuerdo a las cifras del INEGI.

Respecto a la inversión fija bruta total este indicador calculado a tasa anual decreció en un 4.6% y 17.5% durante 2019 y 2020 respectivamente conforme a lo publicado por parte del INEGI, mientras que, en 2021, 2022, 2023 y 2024 presentó variaciones al alza del 10.6%, 8.2%, 13.7% y 3.6% respectivamente. No obstante, en 2025 el indicador disminuyó en un 6.7%. Cabe mencionar que la inversión fija en construcción en 2025 también mostró una disminución del 4.6%, mientras que el componente residencial aumentó un 8.2% en ese mismo año.

La cartera bancaria de crédito total a la vivienda conforme a las cifras publicadas en el Reporte Anual de Vivienda 2025 por parte del Infonavit, mostró un aumento de 2.4% en el 2025 en un nivel de 1,492 miles de millones de pesos. El monto de originación de crédito hipotecario bancario para vivienda nueva y usada mostró una desaceleración marginal del 0.5% para el periodo enero/diciembre de 2025, conforme a cifras del SNIIV.

Durante 2025 el crédito individual a la vivienda nueva y usada otorgado por el mercado tradicional (INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial) de acuerdo a las cifras publicadas por el SNIIV, alcanzó \$554.3 mmp, esto

representa un aumento de 7.1% comparado con el mismo periodo del 2024. En el periodo de enero a diciembre de 2025, el INFONAVIT colocó \$278.4 mmp de créditos para vivienda, de este monto \$138.5 mmp fue para viviendas nuevas y \$139.9 mmp para viviendas usadas. Por su parte el FOVISSSTE colocó un total de 31 mil créditos para vivienda nueva y usada con una inversión total de \$32.3 mmp, lo que implica una disminución de 14.4% en el número de créditos y de 1.5% en inversión. Asimismo, la banca comercial colocó un total de 98 mil créditos, con una inversión total de \$243.6 mmp, es decir, una disminución de 5.6% en acciones y del 0.5% en inversión.

Continúa el crecimiento del crédito a la edificación. Al cierre de 2025, la cartera de crédito puente de la banca comercial se estima en un rango de 128 a 132 mil millones de pesos, lo que representa un crecimiento anual cercano al 8%-10% respecto a los niveles observados en 2024, manteniendo una tendencia positiva en el financiamiento a la construcción residencial.

Por su parte, las disposiciones de crédito para edificación residencial registraron un monto acumulado estimado de 80 a 85 mil millones de pesos durante 2025, reflejando una mayor actividad en el desarrollo de vivienda, particularmente en segmentos de interés social y medio.

En cuanto a la calidad del portafolio, el crecimiento del crédito no ha generado un deterioro significativo en los indicadores de riesgo. El índice de cartera vencida de la banca comercial se mantuvo en niveles controlados, ubicándose en un rango aproximado de 1.7% a 2.0%, lo que evidencia una adecuada originación y gestión del riesgo por parte de las instituciones financieras, incluso en un entorno de tasas de interés elevadas.

2.8.11. Competencia regional.

Vinte se ubica consistentemente entre los cinco principales participantes de mercado en todas las plazas donde opera, medido con base en los ingresos totales. Destaca que, tras la adquisición de Javer en 2024 y de Derex en 2025, la Compañía fortaleció de manera significativa su posicionamiento competitivo, ampliando su cobertura geográfica y consolidando una plataforma operativa con mayor escala. Estas integraciones le permiten incrementar su participación en mercados clave, capturar sinergias y reforzar su liderazgo frente a competidores regionales.

La industria de la vivienda en México está sumamente fragmentada. Existen más de 2,000 desarrolladores inscritos ante el INFONAVIT. La competencia de la Compañía es principalmente regional y varía en cada estado en donde tiene presencia, en algunos de ellos también compite directamente contra algunos de los desarrolladores que se encuentran en las primeras posiciones de la participación de mercado del sistema INFONAVIT a nivel nacional. Ante lo anterior, Vinte se enfrenta a un variado número y tipo de desarrolladores en cada una de las plazas en donde tiene presencia. Cabe mencionar que los competidores de la Compañía pueden estar especializados en la región o bien ser empresas con presencia nacional. En el mercado de la vivienda residencial, sus principales competidores son desarrolladores con una menor escala. Estos últimos pueden adaptarse mejor a las demandas específicas y ofrecer viviendas más personalizadas.

Los clientes usualmente definen su decisión de compra entre la oferta disponible considerando los siguientes factores: (1) prestigio del desarrollador, recomendación o referencias basadas en factores como la situación actual de los proyectos construidos con anterioridad; (2) localización; (3)

diseño y distribución de espacios dentro de la vivienda; (4) calidad de los materiales de construcción; (5) nivel de equipamiento urbano en la comunidad, tales como parques, escuelas, centros comunitarios, locales comerciales, etc.; (6) precio por m², y (7) nivel de conservación del desarrollo y plusvalía. Si bien la importancia relativa de estos factores puede variar en cada segmento de vivienda, la Compañía considera que los clientes en búsqueda de vivienda poseen hoy en día un mayor nivel de acceso a la información, dedican más tiempo a la comparación de la oferta disponible y poseen un nivel más alto de exigencia al adquirir una vivienda.

Vinte considera que a la fecha sus principales competidores en cada una de sus actuales plazas incluyen los siguientes:

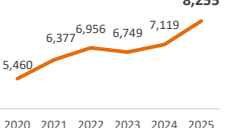
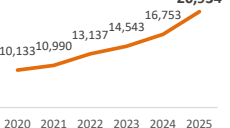
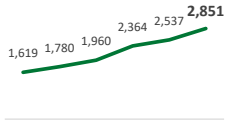
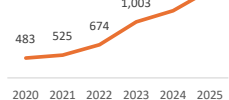
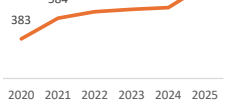
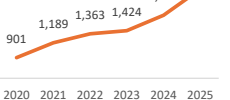
Ubicación	Principales Competidores
Aguascalientes:	Sadasi, Grupo San Cristobal, Proyectos Serena y Davivir.
Baja California:	Ara, Ruba, Casas Atlas, Element, Desarrollos Encasa y Promotora de Hogares.
Estado de México:	Sadasi, Desarrollos Invi, Davivir, Cesvin, Ara y Hogares Unión.
Hidalgo:	Procesos Gestca, Quma, Cesvin, Hogares Unión, SYLMA, Grupo Rico, Ara, Citara, Hogares Unión, Sare, Hogar, Came, Quma y Ke Casas.
Jalisco:	Ara, GIG Desarrollos Inmobiliarios, Cadu, Ruba
Morelos:	Ara, Habiza, Casas Tecnourbe y Casas Planet.
Nuevo León:	GP Vivienda, Grupo Vidusa, Hogares Unión, Ruba, Ara y Casas Atlas.
Puebla:	Hogares Unión, Ruba, Ara y Sadasi.
Querétaro:	Hogares Unión, Ara, Sadasi, Ruba, Casas Atlas y Nippo.
Quintana Roo:	Cadu, Ara, Hogares Unión, Promotora Residencial, Came, Vivo, Sadasi, Ruba, y Reside.
Sonora	Ruba, Grupo Vivendi, Grupo CTU, Millenium Construcasa y Ara.
Tamaulipas:	Ara, GP Vivienda, Inmobiliarios Mexicanos e Idecasa.

2.8.12. Aspectos positivos de la posición competitiva.

El modelo de negocio Vinte posee un enfoque integral para la generación de valor a través del seguimiento de un conjunto de líneas estratégicas y la aplicación oportuna de decisiones en respuesta a los cambios del entorno. El resultado ha sido la creación de un modelo sustentable y altamente diferenciador, que ha probado ser exitoso aún en ambientes económicos complicados. Ver la sección "III. LA EMISORA - 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA - 1.7. Estrategias de Negocio" de este Reporte.

Durante 2012, los cambios en políticas de subsidios implicaron la salida de los 3 desarrolladores más grandes; de 2019 a 2021 los desarrolladores más grandes mostraron crecimiento casi nulo, sin subsidios.

Los desarrolladores con información pública en México mostraron sólidos resultados del 2025, retomando crecimiento a partir de 2020 que limitó el crecimiento derivado de los meses iniciales de la pandemia cuando la actividad de la construcción no fue declarada como actividad esencial.

	GRUPO Vinte Proforma ¹		ConsortioARA ¹		rubá		CADU INMOBILIARIA	
Viviendas escrituradas (últimos 12 meses)	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
	15,243	15,681	5,749	6,214	10,597	12,882	3,392	3,540
Ingresos (en millones de pesos)								
TACC en ingresos (2020-2025)	8.2%		8.6%		15.6%		9.1%	
Precio Promedio (miles) / crecimiento anual	1,022 / +12.1%		1,265 / +6.7%		1,606 / +12.1%		1,106 / +11.7%	
EBITDA (en millones de pesos)								
Utilidad Neta (en millones de pesos)								

Fuente: Información pública de cada empresa.

1. Proforma Vinte + Javier desde 2020, se incluye a Derex a partir de 2025

2.8.13. Concentración geográfica de la posición competitiva.

La concentración regional de ventas en los estados del centro podría significar un riesgo para la Compañía en caso de que las instituciones de financiamiento disminuyan la distribución de recursos en estos estados donde la Compañía tiene presencia, así como en el caso de una demora en la obtención de las autorizaciones requeridas para dar inicio a los proyectos en dichos estados. Otro aspecto negativo que la Compañía enfrenta es la dependencia en el soporte del gobierno mexicano para la vivienda, el entorno económico y político de México al igual que la concentración de fondeo para la vivienda de interés social, ya que en su mayoría las hipotecas son otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE. Asimismo, el cumplimiento del Plan Maestro, respecto de los proyectos de vivienda en proceso o por desarrollar de la Compañía, está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres tales como cambios en la reglamentación actual y la falta de obtención de las autorizaciones correspondientes.

2.9. Estructura Corporativa.

Vinte está conformada por nueve subsidiarias: Javer, Promotora, Urbanizaciones, Derex, XANTE&VI (antes Vinte Administración), EIC, Conecta, Emobel y Urba e Infra del Centro, en la cuales mantiene una participación accionaria mayor al 95%.

Participación Accionaria en las Subsidiarias y Asociada

La participación accionaria de Vinte en sus Subsidiarias y asociada, así como las actividades que estas últimas desarrollan, se describen a continuación:

Subsidiaria	Participación	Tipo de Negocio
Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.	99.99%	Adquisición de reserva territorial, subcontratación de servicios de construcción de filiales y terceros, acreditada de toda la deuda financiera actual del grupo, desarrollo, comercialización y escrituración de vivienda
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V.	99.99%	Diseño arquitectónico y urbano, planes maestros e innovación en la vivienda; adquisición de reserva territorial; en el futuro, con la posibilidad de desarrollo, comercialización y escrituración de vivienda, subcontratación de servicios de construcción de filiales y terceros
Xante&VI, S.A.P.I. de C.V. (antes Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S.A. de C.V.)	98.00%	Compra y venta de vivienda nueva o usada, así como la promoción, correduría, gestoría y administración de todos los actos relacionados con la compra y venta de vivienda nueva o usada, el desarrollo de plataformas de comercio electrónico, sitios verticales, portales de internet con contenidos de diversa índole.
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S.A. de C.V.	99.99%	Servicios de construcción

Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V.	99.99%	Investigación y desarrollo, así como algunos productos y servicios para la vivienda
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda, S.A. de C.V.	99.99%	Comercialización de hardware, software, Internet, servicios de comunicación, tecnología, muebles y electrodomésticos
Urba. e Infra. del Centro, S. A. de C. V.	99.99%	Prestación y ejecución de servicios y obras especializadas de urbanización, infraestructura y en general cualquier otro servicio parcial de construcción distinto al de obra
Servicios Corporativos Javier, S.A. de C.V.	99.97%	Compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Cuenta con 4 subsidiarias enfocadas a la comercialización de bienes inmuebles (Casas Javier, S.A. de C.V., Casas Javier de México, S.A. de C.V., Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V. e Inmuebles para Ti, S.A. de C.V.) y la subsidiaria de servicios financieros (Casas Consentidas Javier, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R.)
Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V.	100.00%	Adquisición de reserva territorial, subcontratación de servicios de construcción de filiales y terceros, acreditada de toda la deuda financiera actual del grupo, desarrollo, comercialización y escrituración de vivienda
Fideicomiso No. CIB/2185 (Fideicomiso Desarrollo OV)	75.00%	Fideicomiso de actividades empresariales celebrado por Vinte y BK Partners que servirá como vehículo para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años, en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Q.Roo.
Fideicomiso CIB/3698	50.00%	Construcción y venta de propiedades residenciales (etapa pre-operativa)

2.10. Descripción de los Principales Activos.

Vinte no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus Subsidiarias, de las cuales tiene propiedad mayoritaria. La capacidad de Vinte para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias. Además, de conformidad con la legislación mexicana, las Subsidiarias solo pueden pagar dividendos a Vinte sobre las utilidades que estén incluidas en estados financieros aprobados por los accionistas después de compensar cualquier pérdida previamente existente, destinar fondos correspondientes a la reserva legal y una vez que los accionistas han aprobado el pago de dividendos.

Históricamente, las siguientes subsidiarias han decretado dividendos: Promotora, Javier, XANTE&VI, EIC, Conecta y Emobel. Cabe destacar que cualquiera

de las subsidiarias podría llevar a cabo un pago de dividendos en términos de sus estatutos sociales y la legislación aplicable.

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a \$26,748.9 millones de Pesos. Las principales cuentas del activo corresponden a las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo por \$1,971.7 millones representando el 7.4% del total, las cuentas por cobrar por \$1,857.6 millones, representando el 6.9%, y los inventarios, terrenos y obras en proceso, por \$19,340.1 millones, representando el 72.3%. La reserva territorial de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 es igual a 1,471 hectáreas, equivalente a 100,283 lotes de vivienda aproximadamente. Como parte de la operación continua de la Compañía, algunos terrenos son otorgados en garantía hipotecaria a favor de instituciones financieras que otorgan los créditos contratados para desarrollar las viviendas, al cierre de diciembre de 2025, el 8% del total de la deuda de la Compañía contaba con garantías otorgadas.

Las actividades de inversión durante los últimos tres ejercicios son las siguientes:

Actividades de Inversión	Años que terminaron el 31 de diciembre		
	2023	2024	2025
Pagos para adquirir mobiliario y equipo	\$ (11,740)	\$ (21,631)	\$ (58,638)
Intereses cobrados	67,591	159,724	160,376
Pagos para adquirir otros activos	(52,648)	(24,560)	-
Adquisición de Javier - neto de efectivo adquirido	-	(3,175,976)	-
Adquisición de Derex - neto de efectivo inmediato	-	-	(59,815)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(92,776)	-	-
Total	(89,573)	(3,062,443)	41,923

La Compañía mantiene todos los seguros usuales y habituales para las empresas dedicadas a operaciones similares y considera que sus pólizas de seguro son adecuadas para cubrir los riesgos asociados con su operación.

A esta fecha, la Emisora no tiene planeado construir, ampliar o llevar a cabo mejoras en sus instalaciones.

Ver la sección "IV. INFORMACIÓN FINANCIERA - 3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES" de este Reporte.

2.11. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.

Ni la Compañía ni sus Subsidiarias están involucradas actualmente en litigio significativo alguno ni tienen conocimiento de la existencia de alguna amenaza de inicio de algún procedimiento en su contra o en contra de sus propiedades, cuya resolución pueda ocasionar un efecto adverso significativo en sus operaciones. A pesar de que existen algunos litigios en los que Vinte o sus Subsidiarias son partes demandadas, la Compañía considera que los mismos son parte del curso ordinario de negocio. Asimismo, de tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, la Compañía, sus Subsidiarias y sus respectivos consejeros, directivos y empleados pueden verse involucrados, como partes demandantes o partes demandadas en litigios inherentes a la operación en la industria de la vivienda.

Asimismo, a la fecha del presente Reporte no existen, o bien, la Compañía no tiene conocimiento de que existan, procesos judiciales, administrativos o arbitrales significativos en los que se encuentren involucrados sus accionistas, respecto a su participación accionaria, consejeros o principales funcionarios

en virtud de la operación propia de la Compañía, que pudieran tener un efecto materialmente adverso en los resultados de operación y la posición financiera de la misma.

La Compañía no se encuentra en los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni ha sido declarada en concurso mercantil.

2.12. Acciones Representativas del Capital Social.

A la fecha de este Reporte Anual, el capital social suscrito y pagado de Vinte asciende a la cantidad de \$3,487,656,341 Pesos, y está representado por 281,348,124 Acciones suscritas y pagadas, de las cuales 200,000 Acciones representan el capital mínimo fijo sin derecho a retiro de la Compañía y 281,148,124 Acciones representan el capital variable de la Emisora.

En Asamblea General extraordinaria de accionistas, celebrada el 7 de febrero de 2008, se aprobó un aumento en el capital social en su parte variable, en una cantidad de 10,000,000 (diez millones de Dólares), equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación, y la consecuente emisión de 4,049,105 acciones de la Clase II, Serie "B", sin expresión de valor nominal, que equivalen a \$106,282,150.

En resolución adoptada de manera unánime por los accionistas el 16 de abril de 2013, se incrementó el capital social en su parte variable con 385,850 acciones, correspondientes a la Clase II, Serie A, con un importe \$1,470,204 aportados en efectivo.

En resolución adoptada de manera unánime por los accionistas el 12 de septiembre de 2013, se incrementó el capital social en su parte variable con 2,030,787 acciones Clase II, serie C, con un importe neto de \$104,336,872. En el periodo comprendido entre el 12 de septiembre de 2013 y hasta la fecha de este Reporte Anual no existieron cambios en el capital social de la Compañía.

En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016, fue aprobado una división (Split) de las acciones representativas del capital social de la sociedad sin necesidad de efectuar un aumento de capital social ni alteraciones en los porcentajes de participación de los accionistas de la Sociedad a dicha fecha, a razón de 4 (cuatro) acciones nuevas por cada una de las acciones representativas del capital de la Sociedad que se encontraban en circulación en ese momento.

En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la conversión y reclasificación de (i) las 200,000 (doscientas mil) acciones ordinarias, Serie "A", nominativas de la Clase I, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro del capital social de la Sociedad, y (ii) las 162,262,968 (ciento sesenta y dos millones doscientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Series "A", "B" y "C", nominativas de la Clase II, sin expresión nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital variable de la Sociedad, todas ellas precisamente en 162,462,968 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Serie Única, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción, representativas del capital social de la Sociedad.

El 29 de septiembre de 2016 la Compañía completó la colocación de una oferta pública mixta global de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo el símbolo "VINTE". La oferta pública global consistió en (i) una oferta pública primaria de suscripción de hasta 27,103,009 acciones (incluyendo hasta 6,045,988 acciones materia de la opción de sobreasignación), no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, delibre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de VINTE, y (ii) una oferta pública secundaria de hasta 19,249,575 acciones, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la VINTE, a un precio de \$26.32 pesos por acción. La oferta pública se llevó a cabo en México a través de la BMV, y en otros países fuera de los Estados Unidos de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos.

La International Finance Corporation (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial realizó en 2008 una inversión por el 10% del capital social de Vinte. Con fecha 29 de septiembre de 2016 IFC realizó la venta de 16,196,420 acciones representativas del capital social de Vinte como parte de la oferta pública secundaria de acciones. A pesar de ello IFC continúa su relación de negocios con la Compañía a través de la firma de una línea de crédito revolvente por \$350 millones de pesos a 5 años firmada el 27 de octubre de 2016.

En Asamblea de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019 se aprobó de manera unánime, la suscripción preferente de las hasta 12,867,648 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal (las "Nuevas Acciones"), emitidas con motivo de un aumento de capital social de Vinte en su parte variable, hasta por la cantidad de \$350,000,025.60, el cual fue aprobado mediante resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Vinte de fecha 30 de abril de 2019 (la "Asamblea"), se obtuvieron los siguientes resultados: Los accionistas actuales de Vinte suscribieron 578,764 Nuevas Acciones, quedando pendientes de suscripción y pago un total de 12,288,884 Nuevas Acciones, (las "Nuevas Acciones Remanentes"). Como consecuencia de lo anterior y conforme lo aprobó la Asamblea, las Nuevas Acciones Remanentes fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte a la Institución Financiera de Desarrollo francesa "PROPARCO", subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD) enfocada en el desarrollo del sector privado, quien había manifestado previamente su interés en suscribirlas y las suscribió en su totalidad el pasado 18 de junio, al mismo precio que el resto de las Nuevas Acciones ofrecidas a los accionistas de Vinte, es decir, \$27.20 Pesos por acción, lo que equivale a un total de \$334,257,644.80, pagadero también en un mismo plazo que el resto de los accionistas de Vinte.

Mediante resoluciones de la Asamblea del 26 de mayo de 2020 se aprobó un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de hasta \$400,000,021.80 (cuatrocientos millones veintiún Pesos 80/100 M.N.) (el "Aumento de Capital Autorizado") mediante la emisión de hasta 14,440,434 (catorce millones cuatrocientas cuarenta mil cuatrocientas treinta y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, con plenos derechos de voto (las "Nuevas Acciones"). El 19 de agosto de 2020, una vez concluido el Plazo para el Ejercicio del Derecho de Preferencia, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") informó a la Sociedad que los accionistas de la Sociedad suscribieron 39,090 (treinta nueve mil noventa)

de las Nuevas Acciones, correspondientes a \$1,082,793.00 (un millón ochenta y dos mil setecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) del Aumento de Capital Autorizado, quedando pendientes de suscripción y pago un total de 14,401,344 (catorce millones cuatrocientas un mil trescientas cuarenta y cuatro) de las Nuevas Acciones (las "Nuevas Acciones Remanentes"). Conforme lo aprobó la Asamblea, las Nuevas Acciones Remanentes fueron puestas a disposición del Consejo de Administración de la Sociedad, el cual, mediante las Resoluciones del Consejo, aprobó ofrecer las Nuevas Acciones Remanentes, para su suscripción y pago, a *Danish Sustainable Development Goals Investment Fund K/S* (IFDK), quien el 14 de diciembre de 2020 suscribió y pagó 14,364,694 (catorce millones trescientas sesenta y cuatro mil seiscientas noventa y cuatro) de las Nuevas Acciones Remanentes, correspondientes a \$397,902,023.80 (trescientos noventa y siete millones novecientos dos mil veintitrés Pesos 80/100 M.N.) del Aumento de Capital Autorizado. Como resultado de lo anterior, quedaron pendientes de suscripción y pago un total 36,650 (treinta seis mil seiscientas cincuenta) de las Nuevas Acciones (las "Nuevas Acciones No Suscritas") correspondientes a \$1,015,205.00 (un millón quince mil doscientos cinco Pesos 00/100 M.N.) del Aumento de Capital Autorizado (el "Monto del Aumento de Capital Autorizado Pendiente"). Por lo tanto, en consistencia con lo aprobado en la Asamblea y mediante las Resoluciones del Consejo, (i) las Nuevas Acciones No Suscritas han sido canceladas, y (ii) en consecuencia, el Monto del Aumento de Capital Autorizado Pendiente ha quedado sin efectos.

En línea a las aprobaciones obtenidas en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Vinte del 11 de julio de 2024 para suscripción de acciones, se suscribieron el 23 de octubre de 2024, 10,345,103 Nuevas Acciones, a un precio de suscripción de \$31.00 pesos por acción, por un monto total de \$320,698,193.00 pesos, derivadas del Ejercicio de Derecho de Preferencia. Posteriormente, durante los meses de noviembre y diciembre de 2024, se realizó la suscripción adicional de 51,311,079 acciones a un precio de suscripción de \$31.00, incluyendo 2,698,928 acciones emitidas y pagadas en intercambio por acciones de Javer en la OPA.

Durante el 2025 se realizaron dos suscripciones de acciones por un total de 3,266,529 nuevas acciones. En febrero de 2025 se suscribieron 1,066,529 acciones a un precio de 31.00 por acción a un nuevo inversionista institucional y en noviembre de 2025 se suscribieron 2,200,000 acciones a un valor de 31.25 pesos con relación al pago de la adquisición de Derex.

La Compañía cuenta con un fondo de recompra para la adquisición de acciones propias por un monto de \$200,000,000 Pesos M.N., el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el 20 de septiembre de 2016 inicialmente por \$100,000,000 Pesos M.N. y posteriormente aumentado el monto en la Asamblea de Accionistas del 30 de abril de 2019 y nuevamente establecido en la asamblea del 26 de mayo de 2020 y que puede ser ejercido en cualquier momento conforme a los lineamientos y políticas aprobadas por el Consejo de Administración, con el fin de mantener e incrementar el valor de la Compañía en beneficio de todos sus accionistas. La Compañía podrá comprar sus acciones en la BMV a los precios prevalecientes en el mercado, con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería, hasta por el monto máximo de recursos que la Asamblea de Accionistas de la Compañía determine destinar durante el año para la compra de acciones propias, sin exceder del límite establecido en la LMV. Las acciones compradas se deberán mantener en el fondo

de recompra de la Compañía y en tanto permanezcan en dicho fondo no se considerarán para objeto de calcular cualquier quórum o votación en una Asamblea de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantenía 6,903,410 acciones en tesorería y el valor de mercado de la acción era de 31.75 pesos.

Todas las Acciones de Vinte pertenecen a una serie única y confieren a sus titulares iguales derechos y obligaciones, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, en la LMV y en los estatutos sociales de Vinte. Las Acciones de Vinte son de libre suscripción y pueden ser emitidas en favor de, y suscritas y pagadas por, inversionistas mexicanos o extranjeros. Para una descripción más detallada del capital social y de las características principales de las Acciones, ver la sección “V. ADMINISTRACIÓN - 4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS” de este Reporte.

Desde el 2013, el capital social de Vinte ha sido aumentado en la siguiente forma (sin considerar la división (*split*) de Acciones aprobada mediante las resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito por los accionistas con fecha 20 de septiembre de 2016):

Fecha	Capital social inicial	Capital social final	Número de acciones inicial	Número de acciones final	Precio de suscripción por acción
28/sept/2016	\$251,357,316	\$862,281,354	162,462,968	189,153,981	\$26.32
18/jun/2019	\$862,281,354	\$1,212,281,380	189,153,981	202,021,629	\$27.20
14/dic/2020	\$1,212,281,380	\$1,609,112,410	202,021,629	216,425,413	\$27.70
Oct-Dic 2024	\$1,609,112,410	\$3,387,967,329	216,425,413	278,081,595	\$31.00
14/feb/2025	\$3,387,967,329	\$3,421,029,728	278,081,595	279,148,124	\$31.00
11/nov/2025	\$3,421,029,728	\$3,487,656,341	279,148,124	281,348,124	\$31.25

En ninguno de los aumentos de capital antes descritos se otorgó descuento o condición especial alguna a los accionistas suscriptores. A su vez, en los últimos tres ejercicios, ninguna proporción del capital social ha sido pagada en especie.

2.13. Dividendos.

La Compañía paga dividendos periódicamente. La siguiente tabla muestra el importe nominal y nominal ajustado de los dividendos por acción pagados en cada una de las fechas indicadas en los últimos años:

Fecha de pago	Pesos por acción Histórico	Pesos por acción ajustado por Split histórico
23 de abril de 2009	0.10	0.03
30 de abril de 2010	0.16	0.04
30 de junio de 2011	0.18	0.05
1 junio de 2012	0.28	0.07
3 de junio de 2013	0.36	0.09
13 de diciembre de 2013	0.42	0.10

14 de abril de 2014	0.50	0.13
15 de diciembre de 2014	0.64	0.16
1 de abril de 2015	0.85	0.21
19 de junio de 2015	0.85	0.21
1 de septiembre de 2015	1.71	0.43
8 de abril de 2016	1.79	0.45
23 de septiembre de 2016	1.79	0.45
8 de mayo de 2017	0.44	0.44
7 de julio de 2017	0.44	0.44
3 de mayo de 2018	1.12	1.12
10 de mayo de 2019	1.14	1.14
3 de febrero de 2021	0.463	0.463
10 de mayo de 2021	0.232	0.232
5 de julio de 2021	0.232	0.232
28 de octubre de 2021	0.463	0.463
11 de julio de 2022	0.370	0.370
4 de octubre de 2022	0.370	0.370
8 de mayo de 2023	0.416	0.416
11 de octubre de 2023	0.416	0.416
30 de diciembre de 2024	0.74	0.74
1 de octubre de 2025	0.90	0.90

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, la Compañía sólo puede distribuir utilidades retenidas después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de accionistas los estados financieros que las arrojen. Además, la Compañía no puede distribuir utilidades mientras no se hayan restituido o absorbido las pérdidas sufridas en años anteriores, en su caso, o se haya reducido el capital social. El decreto y pago de dividendos, así como el monto de los mismos, deben ser aprobados por la mayoría de los accionistas reunidos en una asamblea general de accionistas. Por lo general, el decreto de dividendos se basa en una recomendación por parte del Consejo de Administración, aunque la ley no exige dicha recomendación. La Compañía debe separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar un fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al 20% del capital social y las pérdidas por ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas o pagadas. Este fondo deberá reconstituirse de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo.

El decreto, monto y pago de dividendos depende de los resultados de operación, la situación financiera, consideraciones fiscales los requerimientos de efectivo, los prospectos futuros de la Compañía y otros factores que los accionistas estimen relevantes, así como del cumplimiento con ciertos requisitos legales descritos en el párrafo anterior.

La política de dividendos de la Compañía actualmente consta de un rango de entre 0% y 50% de la Utilidad Neta del año previo. La Compañía buscará pagar dividendos como lo ha venido haciendo en el pasado, siempre tomando en cuenta los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así

como los términos y condiciones que regulen su deuda y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen convenientes.

La LISR establece a partir del 1° de enero de 2014, la tasa de 10% sobre dividendos que paguen personas morales mexicanas a sus accionistas personas físicas o residentes en el extranjero. Para estos efectos, la propia LISR señala que no se pagará este impuesto por aquellas utilidades que provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que la Emisora tenga al 31 de diciembre de 2013.

III. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA

1.1. Estados Financieros Consolidados Auditados preparados bajo IFRS

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada y seleccionada de la Compañía preparada bajo IFRS para los años y periodos indicados. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros Consolidados y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte. Por otro lado, debido a que Vinte está sujeta a diversos factores de riesgo y acontecimientos inciertos, la información financiera presentada no es indicativa del desempeño futuro de la Compañía (ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO - 3.1. Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía" de este Reporte).

Estados Consolidados de Resultados de Vinte y Subsidiarias

(miles de Pesos)	Años que terminaron el 31 de diciembre de				
	2023	2024	2024 Proforma	2025	2025 Proforma
Ingresos por ventas inmobiliarias y otros	4,820,456	5,288,541	14,281,782	15,724,386	16,210,765
Costo por ventas inmobiliarias y otros	(3,506,396)	(3,837,904)	(9,898,598)	(10,982,583)	(11,348,170)
Utilidad bruta	1,314,060	1,450,637	4,383,184	4,741,803	4,862,595
Gastos generales y de administración	(260,038)	(250,072)	(548,672)	(594,087)	(656,586)
Gastos de dirección y planeación	(250,018)	(303,377)	(850,972)	(915,437)	(917,636)
Gastos de venta	(237,758)	(280,869)	(929,731)	(1,004,026)	(1,021,143)
Costos financieros	(121,043)	(225,201)	(727,630)	(386,905)	(389,410)
Ingresos por intereses	67,591	159,724	274,774	160,376	162,881
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta	-	-	3,541	-	-
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	-	2,190	57,560	(47,602)	(47,602)
Participación en el resultado de negocio conjunto	(424)	(1,763)	(1,763)	(5,393)	(5,393)
Otros ingresos	91,063	12,055	230,466	65,011	66,635
Otros gastos	(16,362)	(24,801)	(225,973)	(67,144)	(68,768)
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	587,071	538,523	1,664,784	1,946,596	1,985,573
Impuestos a la utilidad	(148,757)	(132,937)	(503,820)	(511,555)	(525,567)
Utilidad neta integral consolidada	<u>438,314</u>	<u>405,586</u>	<u>1,160,964</u>	<u>1,435,041</u>	<u>1,460,006</u>
Participación controladora	428,754	401,934	1,157,402	1,434,480	1,459,444
Participación no controladora	9,560	3,652	3,562	562	562
Utilidad por acción de la participación controladora (UPA) (básica y diluida)	\$1.98	\$1.77	\$5.10	\$5.13	\$5.22
Promedio ponderado de acciones (miles)	216,425	278,082	278,082	279,426	279,426

Estados Consolidados de Posición Financiera de Vinte y Subsidiarias

(miles de Pesos)

	Al 31 de diciembre de		
	2023	2024	2025
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,507,380	1,865,481	1,971,670
Cuentas por cobrar	366,364	1,344,286	1,460,957
Inventarios inmobiliarios	4,159,129	8,798,584	10,532,297
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	317,401	1,083,057	1,233,158
Total de activo a corto plazo	6,350,274	13,091,408	15,198,082
Inventarios inmobiliarios	4,375,049	7,957,187	8,807,751
Pagos Anticipados	87,972	100,351	97,756
Cuentas por cobrar al Fideicomiso No. CIB/3698	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	91,727	115,958	100,135
Inversión en negocio conjunto	23,162	21,399	16,007
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	158,162	158,162	158,162
Otros activos	36,111	865,838	857,220
Activos por derecho de uso	37,230	214,816	261,048
Instrumentos financieros derivados	0	61,159	0
Crédito Mercantil	0	261,763	380,281
Impuestos a la utilidad diferidos	224,938	367,262	475,767
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	471,156	333,621	309,947
Total de activo a largo plazo	5,592,222	10,544,231	11,550,789
Total de activos	11,942,496	23,635,639	26,748,871
Pasivos y capital contable			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	149,767	1,495,864	685,529
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	504,258	500,312	589,285
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	218,721	294,035	451,510
Cuentas por pagar a proveedores	241,023	2,288,461	2,228,714
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	332,572	1,156,029	1,356,758
Anticipo de clientes	64,483	61,034	118,412
Impuestos y gastos acumulados	150,252	289,346	351,333
Impuesto sobre la renta	3,876	50,397	5,445
Participación de utilidades por pagar	17,083	60,088	35,546
Pasivo por arrendamiento	16,398	86,956	92,391
Total pasivo a corto plazo	1,698,433	6,282,522	5,914,923
Deuda a largo plazo	3,909,086	7,062,765	8,649,315
Beneficios a empleados	12,101	168,396	218,709
Proveedores de terrenos a largo plazo	106,331	75,852	149,780
Impuestos a la utilidad diferidos	1,346,563	3,046,095	3,617,553
Pasivo por arrendamiento	20,799	118,905	120,504
Total pasivo a largo plazo	5,394,880	10,472,013	12,755,861
Total de pasivos	7,093,313	16,754,535	18,670,784
Capital contable:			
Capital social	1,609,112	3,387,967	3,487,657
Reserva para recompra de acciones	61,990	61,979	167,471
Efecto acumulado por conversión	(3,060)	4,584	(6,193)
Utilidades acumuladas	3,036,896	3,278,677	4,280,693
Total de la participación controladora	4,704,938	6,733,207	7,929,628
Total de la participación no controladora	144,245	147,897	148,459
Total de capital contable	4,849,183	6,881,104	8,078,087
Total pasivo y capital contable	11,942,496	23,635,639	26,748,871

Otra Información Financiera

La siguiente información presenta otra información financiera que utiliza la gerencia en su análisis de la Compañía, pero que no necesariamente son mediciones reconocidas bajo IFRS. Para más información y sus conciliaciones, ver a la sección "PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA" de este Reporte.

(miles de Pesos) Información Financiera Vinte Años que terminaron el 31 de diciembre				% Crecimiento		Márgenes		
	2023	2024	2025	2024	2025	2023	2024	2025
Ingresos	4,820,456	5,288,541	15,724,386	9.7%	197.3%	100.0%	100.0%	100.0%
Costo de Ventas (sin costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	3,319,075	3,625,313	10,624,251	9.2%	193.1%	68.9%	68.6%	67.6%
Utilidad Bruta	1,501,381	1,663,228	5,100,135	10.8%	206.6%	31.1%	31.4%	32.4%
GAV (sin Dep. enviada a Resultados)	695,149	774,575	2,351,960	11.4%	203.6%	14.4%	14.6%	15.0%
Otros Gastos -Neto	(74,701)	12,746	2,133	(117.1%)	(83.3%)	(1.5%)	0.2%	0.0%
Ajustes al EBITDA	-	51,791	33,923			-	1.0%	0.2%
EBITDA	880,933	927,698	2,779,965	5.3%	199.7%	18.3%	17.5%	17.7%
Ajustes al EBITDA	-	(51,791)	(33,923)			-	(1.0%)	(0.2%)
Depreciación enviada a Resultados	52,664	59,744	161,590	13.4%	170.5%	1.1%	1.1%	1.0%
Costo Financiero Neto (con intereses capitalizados traspasados al costo de ventas)	240,774	275,876	632,463	14.6%	129.3%	5.0%	5.2%	4.0%
Participación en Negocios Conjuntos	(424)	(1,763)	(5,393)	316.1%	205.9%	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	587,071	538,523	1,946,596	(8.3%)	261.5%	12.2%	10.2%	12.4%
ISR	148,757	132,937	511,555	(10.6%)	284.8%	3.1%	2.5%	3.3%
Utilidad Neta Consolidada	438,314	405,586	1,435,041	(7.5%)	253.8%	9.1%	7.7%	9.1%
Participación controladora	428,754	401,934	1,434,479	(6.3%)	256.9%	8.9%	7.6%	9.1%
Participación no controladora	9,560	3,652	562					
Ut. por Acción Ajustada de la participación controladora	\$1.98	\$1.77	\$5.13					

(miles de Pesos) Información Financiera Proforma Vinte + Javier para 2023 y 2024 & Proforma Vinte + Derex para 2025 Años que terminaron el 31 de diciembre				% Crecimiento		Márgenes		
	2023	2024	2025	2024	2025	2023	2024	2025
Ingresos	13,724,696	14,281,782	16,210,765	4.1%	13.5%	100.0%	100.0%	100.0%
Costo de Ventas (sin costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	9,500,676	9,686,008	10,959,069	2.0%	13.1%	69.2%	67.8%	67.6%
Utilidad Bruta	4,224,020	4,595,774	5,251,696	8.8%	14.3%	30.8%	32.2%	32.4%
GAV (sin Dep. enviada a Resultados)	2,015,018	2,176,853	2,432,615	8.0%	11.7%	14.7%	15.2%	15.0%
Otros Gastos -Neto	(85,614)	(4,493)	2,133	(94.8%)	(147.5%)	(0.6%)	(0.0%)	0.0%
Ajustes al EBITDA	69,640	113,422	33,923	62.9%	(70.1%)	0.5%	0.8%	0.2%
EBITDA	2,364,256	2,536,836	2,850,871	7.3%	12.4%	17.2%	17.8%	17.6%
Ajustes al EBITDA	(69,640)	(113,422)	(33,923)	62.9%	(70.1%)	(0.5%)	(0.8%)	(0.2%)
Depreciación enviada a Resultados	152,621	152,521	162,750	(0.1%)	6.7%	1.1%	1.1%	1.0%
Costo Financiero Neto (con intereses capitalizados traspasados al costo de ventas)	589,508	604,346	663,232	2.5%	9.7%	4.3%	4.2%	4.1%
Participación en Negocios Conjuntos	(424)	(1,763)	(5,393)	316.1%	205.9%	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	1,552,063	1,664,784	1,985,573	7.3%	19.3%	11.3%	11.7%	12.2%
ISR	549,205	503,820	525,567	(8.3%)	4.3%	4.0%	3.5%	3.2%
Utilidad Neta Consolidada	1,002,858	1,160,964	1,460,006	15.8%	25.8%	7.3%	8.1%	9.0%
Participación controladora	993,301	1,157,402	1,459,444	16.5%	26.1%	7.2%	8.1%	9.0%
Participación no controladora	9,560	3,562	562					

Ut. por Acción Ajustada de la participación controladora	\$3.57	\$4.16	\$5.22		

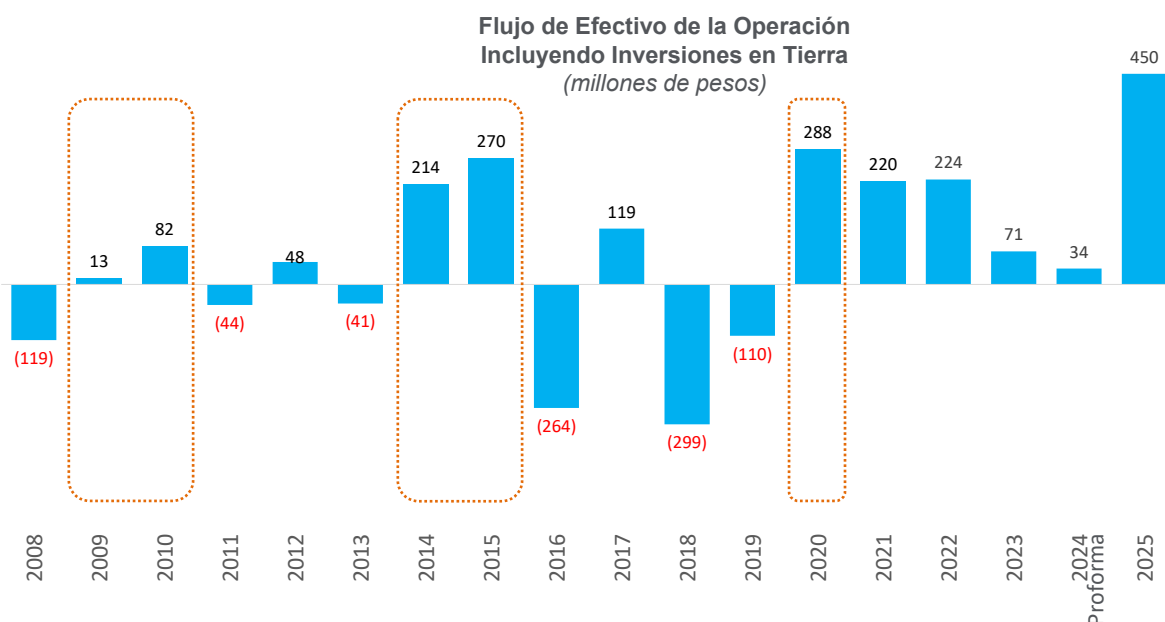
Grupo Vinte: Precio Promedio por Segmento de Vivienda y Total de Ingresos y Unidades Escrituradas (2023, 2024 y 2025)

Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades			Ingresos (en millones de Pesos)			Precios Promedio (en miles de Pesos)		
	2023	2024 Proforma + Javier	2025 Proforma + Derex	2023	2024	2025	2023	2024	2025
\$350 a \$500 mil	109	1,060	437	54.2	460.4	196.4	497.6	434.3	449.5
\$500 a \$700 mil	839	7,148	5,272	491.2	4,208.7	3,304.7	585.4	588.8	626.8
\$700 a \$1,000 mil	1240	3,675	4882	1,047.1	3,021.4	4,048.8	844.4	822.1	829.3
\$1,000 a \$1,500 mil	1053	1,711	3,153	1,308.4	2,086.8	3,699.6	1,242.5	1,219.6	1,173.4
\$1,500 a \$2,000 mil	258	706	856	445.6	1,222.0	1,429.9	1,727.1	1,730.9	1,670.4
Mayor a \$2,000 mil	293	943	1,081	812.8	2,658.4	3,092.6	2,773.9	2,819.1	2,860.9
Ingresos por Equipamiento				194.0	239.6	258.0			
Total Ingresos de viviendas y equipamientos				4,353.3	13,897.3	16,030.0			
Crecimiento				1.5%	219.2%	15.3%			
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales				460.5	323.5	115.0			
Ingresos por Venta de Vivienda Usada				2.8	9.0	15.5			
Otros Ingresos				4.0	51.9	50.3			
Total	3,792	15,243	15,681	4,820.5	14,281.8	16,210.8	\$1,148.0	\$911.72	\$1,022.3
Crecimiento	(3.6%)	-4.7%	2.9%	10.6%	196.3%	13.5%	5.2%	10.5%	12.1%

	Años que terminaron el 31 de diciembre		
	2023	2024	2025
Rotación de Capital de Trabajo	0.57	0.98	0.96
Deuda Neta a EBITDA	2.90	2.64	2.58
EBITDA a Costo Financiero Neto	3.66	4.20	4.30
Inventario Total a Deuda Neta	3.34	2.50	2.63
Inventario Total a Deuda Bruta	2.10	1.96	2.07
Margen EBITDA	18.3%	17.8%	17.6%

Históricamente La Compañía ha destinado los recursos de las capitalizaciones recibidas por el IFC en 2007, la CII en 2012, el IPO en 2016, Proparco en 2019 y IFDK en 2020 al impulso del crecimiento de sus operaciones, presentando flujo positivo de efectivo en años subsecuentes a dichas inversiones. Al cierre de 2019 el flujo libre fue negativo en buena medida por las inversiones efectuadas en el desarrollo de proyectos derivado de la aplicación de recursos de la capitalización de Proparco. Asimismo, al cierre del 2020, Vinte obtuvo un Flujo Libre de Efectivo de la Operación histórico derivado de su estrategia de generación de flujo positivo ante un entorno adverso derivado de la contingencia sanitaria derivada del COVID-19.

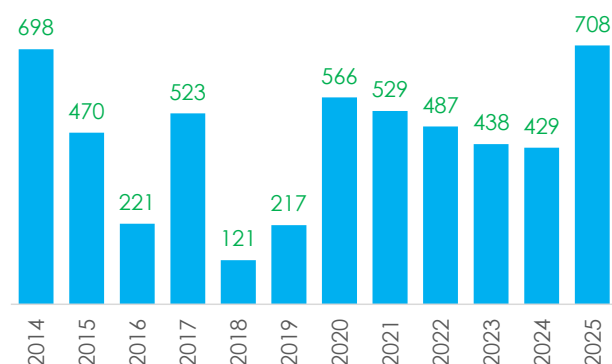
Flujo Libre de Efectivo (Ps. Mm)



 Años donde VINTE obtuvo flujo positivo durante épocas complicadas para el mundo o el sector.

Adicionalmente, Vinte ha mostrado un flujo positivo en cada uno de los últimos 12 años excluyendo la adquisición de reserva territorial (tierra de largo plazo), lo cual es el equivalente al CAPEX en otros sectores. A continuación, se muestra una gráfica reflejando dicho efecto:

Flujo Libre de Efectivo excluyendo CAPEX (Ps. mm)



Utilidad por acción

La utilidad por acción al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, es:

	2023	2024	2024 Proforma	2025
Utilidad neta de Parte Controladora	428,754	401,934	1,157,402	1,434,479

Promedio ponderado de acciones	216,425,413	226,798,158	226,798,158	279,425,913
Utilidad por acción	\$ 1.98	\$ 1.77	\$ 5.10	\$ 5.13

Información financiera de las avalistas

Las siguientes tablas muestran información financiera seleccionada de las Subsidiarias de la Emisora que garantizan las obligaciones de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles, en su carácter de avalistas. Dicha información deriva de los estados financieros individuales auditados e internos al 31 de diciembre de 2024 y 2025 respectivamente de cada una de las Avalistas.

(en miles de Pesos constantes al 31 de diciembre de 2025)

INFORMACIÓN FINANCIERA INTERNA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	URBANIZACIONES INMOBILIARIAS DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	CONECTIVIDAD PARA EL HÁBITAT, S.A. DE C.V.
Activo Total	\$8,354,222	\$3,045,269	\$57,438
Capital Contable (deficiencia)	\$3,206,547	\$2,335,327	\$40,486
Ingresos	\$3,599,193	\$966,836	\$71,594
Utilidad (pérdida) de Operación	\$120,002	\$19,609	\$4,244

(en miles de Pesos constantes al 31 de diciembre de 2024)

INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	URBANIZACIONES INMOBILIARIAS DEL CENTRO, S.A. DE C.V.	CONECTIVIDAD PARA EL HÁBITAT, S.A. DE C.V.
Activo Total	\$8,159,896	\$2,947,680	\$59,023
Capital Contable (deficiencia)	\$3,379,055	\$2,246,839	\$37,883
Ingresos	\$3,257,848	\$759,623	\$61,357
Utilidad (pérdida) de Operación	\$367,219	\$47,891	(\$5,671)

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

La Compañía gestiona a través de su Comité de Riesgos el riesgo financiero (mercado, crédito y liquidez). La exposición principal es al riesgo de mercado (tasa de interés y tipo de cambio), derivado del Crédito Sindicado.

La política de cobertura de la Compañía tiene como base tres principios fundamentales:

- i) Eliminar cualquier riesgo de flujo de efectivo a corto plazo como resultado de una severa devaluación del peso mexicano.
- ii) Gestionar dinámicamente los riesgos que pueden afectar la valuación de la deuda denominada en dólares americanos.
- iii) Diversificar el riesgo de contraparte y minimizar la probabilidad de llamadas de márgenes.

Respecto a estos principios, Javier estableció el objetivo de garantizar aproximadamente 5 años de cobertura con respecto a los pagos de los intereses de la deuda mediante Swaps de tasa; estos instrumentos se pactan entre dos contrapartes que acuerdan intercambiar las tasas para el pago de interés. En el caso de la Emisora no existe intercambio de nocional o principal.

Por lo que respecta al manejo del riesgo de crédito, las contrataciones de los instrumentos derivados deben de diversificarse con al menos 2 contrapartes locales o extranjeras que deberán estar autorizadas para operar este tipo de instrumentos y contar con la capacidad financiera suficiente; con las cuales la Compañía debe de tener el contrato ISDA firmado y contar con una línea de crédito autorizada. Actualmente, la Emisora cuenta con Swaps de tasa con contrapartes, con quienes mantiene líneas de crédito y contratos vigentes. Cada operación que se pretende cerrar debe ser autorizada por Gerente Contraloría y el Director General de Javer, de acuerdo a los lineamientos del Comité de Riesgos.

Derivado del Crédito Sindicado de Javer, ya prepagado, con intereses que se liquidaban sobre una base trimestral, Javer implementó una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses de la parte variable a una tasa fija de 7.3975%. Al 31 de diciembre los cuatro contratos Swaps de Tasa para cubrir el pago de intereses fueron cancelados.

La política de cobertura debe ser consistente con la estrategia de negocio de la Emisora y deberá ser revisada una vez al año. Todas las propuestas de cambios a la política deberán ser presentadas para su aprobación al Consejo de Administración en el momento que se requiera. Por política de Javer queda prohibido contratar instrumentos financieros derivados para fines de especulación.

Instrumentos financieros derivados utilizados para cubrir los riesgos de mercado

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen posiciones pasivas por concepto de instrumentos financieros derivados.

Por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tasa de interés:

Instrumentos financieros derivados combinados al 31 de diciembre de 2025:

SWAP' s	<u>Efectos en</u> <u>activos</u>	<u>Efectos en</u> <u>ORI</u>	<u>Efectos en</u> <u>resultados</u>
Saldo inicial	\$ 61,161	\$ (18,276)	\$ -
Efectos de valuación	(61,161)	(61,161)	-
Reciclajes	-	7,613	(7,613)
Amortización de aportaciones iniciales	-	71,824	(71,824)
Pagos netos del cargo financiero	-	-	31,835
Saldo Final	\$ -	\$ -	\$ (47,602)

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

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados y sus notas, los cuales se incluyen en la sección de Anexos.

Grupo Vinte: Precio Promedio por Segmento de Vivienda y Total de Ingresos y Unidades Escrituradas (2023, 2024 y 2025)

Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades			Ingresos (en millones de Pesos)			Precios Promedio (en miles de Pesos)		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
	Proforma +	Proforma +	Proforma +						
	Javer	Derech	Derech						
\$350 a \$500 mil	109	1,060	437	54.2	460.4	196.4	497.6	434.3	449.5
\$500 a \$700 mil	839	7,148	5,272	491.2	4,208.7	3,304.7	585.4	588.8	626.8
\$700 a \$1,000 mil	1,240	3,675	4882	1,047.1	3,021.4	4,048.8	844.4	822.1	829.3
\$1,000 a \$1,500 mil	1,053	1,711	3,153	1,308.4	2,086.8	3,699.6	1,242.5	1,219.6	1,173.4
\$1,500 a \$2,000 mil	258	706	856	445.6	1,222.0	1,429.9	1,727.1	1,730.9	1,670.4
Mayor a \$2,000 mil	293	943	1,081	812.8	2,658.4	3,092.6	2,773.9	2,819.1	2,860.9
Ingresos por Equipamiento				194.0	239.6	258.0			
Total Ingresos de viviendas y equipamientos				4,353.3	13,897.3	16,030.0			
Crecimiento				1.5%	219.2%	15.3%			
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales				460.5	323.5	115.0			
Ingresos por Venta de Vivienda Usada				2.8	9.0	15.5			
Otros Ingresos				4.0	51.9	50.3			
Total	3,792	15,243	15,681	4,820.5	14,281.8	16,210.8	\$1,148.0	\$911.72	\$1,022.3
Crecimiento	(3.6%)	-4.7%	2.9%	10.6%	196.3%	13.5%	5.2%	10.5%	12.1%

Participación por Zona Geográfica en el Total de Ingresos por Escrituración y Unidades Escrituradas (2023, 2024 y 2025)

Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades				Ingresos (en millones de Pesos)				Precios Promedio (en miles de Pesos)			
	2023	2024	2025	2025	2023	2024	2025	2025	2023	2024	2025	2025
	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma	Proforma
Estado de México	859	3,229	3,575	3,575	937	2,940	3,648	3,648	1,090	910	1,020	1,020
Hidalgo	961	979	1,081	1,081	876	1,035	1,184	1,184	912	1,057	1,095	1,095
Q. Roo	829	1,690	1,772	1,772	1,130	1,750	1,961	1,961	1,363	1,036	1,106	1,106
Querétaro	497	1,169	1,155	1,155	587	1,342	1,398	1,398	1,181	1,148	1,211	1,211
Puebla	594	619	518	518	455	608	496	496	767	982	957	957
Nuevo León	52	3,363	2,850	2,850	175	2,904	3,212	3,212	3,359	863	1,127	1,127
Jalisco	0	2,375	2,397	2,397	0	1,675	1,815	1,815		705	757	757
Aguascalientes	0	1,444	1,396	1,396	0	1,197	1,293	1,293		829	926	926
Tamaulipas	0	375	320	320	0	207	194	194		551	605	605
Sonora			77	478			69	411			898	860
Baja California			12	139			16	160			1,317	1,151
Ingresos por Equipamiento					194	240	258	258				
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales					461	324	107	115				
Ingresos por Venta de de Vivienda Usada					3	9	16	16				
Otros Ingresos					4	52	59	50				
Total	3,792	15,243	15,153	15,681	4,820	14,282	15,724	16,212	1,148	912	1,025.8	1,022.3
Crecimiento	-3.6%		-0.6%	2.9%	10.6%		10.1%	13.5%	5.2%		12.5%	12.1%

Por su parte, la totalidad de los ingresos de la Compañía provienen de México, por lo que no se reportan ventas de exportación en esta sección del Reporte Anual.

3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

En el presente apartado del Reporte se incluye información relacionada con aquellos créditos que la Compañía considera relevantes o materiales para su operación.

Los principales créditos de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Créditos Corporativos

Se trata de líneas de crédito para usos corporativos con y sin garantía contratadas con bancos comerciales mexicanos y bancos de desarrollo internacionales. El saldo de las mismas, en su conjunto, asciende a \$3,134,083,756 a tasas de interés promedio ponderadas fija de 11.08% y variable de TIIE +235 puntos base. Por otro lado, el saldo por disponer ya contratado por la Compañía bajo líneas de crédito adicionales es de \$1,855,000,000. Dentro de los créditos corporativos que la Compañía mantiene celebrados al 31 de diciembre de 2025 se encuentran los siguientes:

a) IFC - Crédito de Adquisición

La Compañía y Subsidiarias cuentan, en conjunto, con una línea de crédito simple a tasa variable de TIIE + 2.46% con IFC, por \$1,150,000,000 de Pesos, al amparo de la cual Vinte y sus Subsidiarias mantienen dispuesto \$760,000,000 al cierre de diciembre de 2025; esta línea de crédito vence el 15 de junio de 2032 de acuerdo con el contrato de crédito firmado el 19 de noviembre de 2024. El uso de recursos de la línea de crédito considera fondear la adquisición de Javer y capital de trabajo.

b) Actinver - Crédito de Adquisición

La Compañía cuenta con una Línea de Crédito Simple por hasta por \$800 millones de Pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, dispuesta por ese mismo monto al 31 de diciembre de 2025, con vencimiento el 10 de octubre de 2029 y con tasade interés TIIE más 2.50%. El uso de recursos de la línea de crédito considera la adquisición de Javer.

c) Actinver

La Compañía cuenta con una Línea de Crédito Revolvente hasta por \$300 millones de Pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, no dispuesta al 31 de diciembre de 2025, con vencimiento el 28 de junio de 2028 y con tasa de interés TIIE más 1.90%.

d) Banregio

La Compañía cuenta con líneas de crédito simple por \$75 y \$100 millones de Pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimientos el 20 de septiembre de 2026 y 30 de enero de 2027 respectivamente, con tasas de interés fijas de 10.05% y 11.60%

respectivamente, el monto dispuesto al cierre de diciembre de 2025 fue por 14,062,500 y 27,083,333 Pesos respectivamente.

La Compañía cuenta adicionalmente con líneas de crédito revolventes hasta por \$70 y \$30 millones de Pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 18 de diciembre de 2026 y 26 de junio de 2026 respectivamente, con tasa de interés TIIEF más 1.90% y TIIE más 2.00% respectivamente.

Asimismo, se firmaron dos líneas de crédito de construcción por hasta por \$321 y \$175 millones de Pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIE más 3.15% y 3.36% respectivamente con vencimientos el 7 de marzo de 2027 y 30 de junio de 2028 para la séptima y octava del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.

e) Bank of China

La Compañía cuenta con una línea de crédito sin garantía hipotecaria de largo plazo con Bank of China por la cantidad de \$230,000,000 de Pesos, esta línea de crédito vence el 18 de enero de 2029. Al cierre de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con \$183,784,490 de Pesos dispuestos.

f) KEB Hana México

La Compañía cuenta con una línea de crédito sin garantía hipotecaria de largo plazo con KEB Hana México por la cantidad de \$36,000,000 de Pesos, esta línea de crédito vence el 17 de noviembre de 2026. Al cierre de diciembre de 2025, la Compañía mantenía dispuestos \$24,400,000 de Pesos.

g) Banco del Bajío

La Compañía cuenta con una línea de crédito sin garantía hipotecaria de largo plazo con Banco del Bajío por la cantidad de \$100,000,000 de Pesos con vencimiento el 20 de septiembre de 2029. Al cierre de diciembre de 2025, no se mantenía saldo dispuesto.

Adicionalmente, se firmó una línea de crédito por hasta \$250 millones de Pesos con vencimiento al 26 de agosto de 2030 a una tasa de interés TIIEF + 1.35% y dispuesta por \$200,000,000 al 31 de diciembre de 2025..

h) BID Invest

La Compañía firmó una deuda convertible en acciones de su subsidiaria Xante con el BID Invest por hasta por \$500 millones de Pesos, tasa de interés de TIIE de Fondeo Compuesta por Adelantado a 28 días +2.40% con vencimiento en julio de 2032. A la fecha se mantienen \$85,000,000 de Pesos dispuestos.

i) Bancoppel

La Compañía firmó el 20 de agosto de 2025 una línea de crédito sin garantía hipotecaria de \$200,000,000 de Pesos no dispuesta a la fecha.

Adicionalmente, se firmó una línea de crédito por hasta \$186 millones de Pesos, con vencimiento al 9 de octubre de 2030, a una tasa de interés TIIEF + 2.35% y dispuesta al 31 de diciembre de 2025 por \$180,022,333 de Pesos.

j) *Banco Bancrea*

Se firmó una línea de crédito sin garantía por hasta \$350 millones de Pesos con Banco Bancrea, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 9 de octubre de 2029, a una tasa de interés TIIEF + 2.35%. Se mantiene un monto dispuesto de \$335,416,667 de Pesos al cierre de diciembre de 2025.

k) *Sabadell*

Se firmó una línea de crédito por hasta \$350 millones de Pesos con Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 21 de agosto de 2030, a una tasa de interés TIIEF + 1.35% y dispuesta por \$350,000,000 Pesos al cierre de diciembre de 2025.

l) *Ve por mas*

La Compañía firmó una línea de Crédito Revolvente sin garantía hasta por \$50 millones de pesos con Banco Ve Por Más S.A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 28 de diciembre de 2026, a una tasa de interés TIIEF + 4.00%.

Ver la sección "III. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.10. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS" de este Reporte.

Certificados Bursátiles

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía contaba con siete emisiones vigentes de Certificados Bursátiles, identificadas con clave de pizarra "VINTE 17-2 por \$185,000,000, "VINTE 19-2X" por \$407,010,000, "VINTE 20X SDG" por \$400,000,000, "VINTE 23X SDG" por \$1,500,000,000, "VINTE 24X SDG" por \$500,000,000, "VINTE 25V" por \$1,400,000,000 y "VINTE 25-2V" por \$1,100,000,000 realizadas al amparo de dos programas de colocación por un monto total de hasta \$4,000 millones de Pesos y \$5,000 millones de Pesos y con una tasa de interés TIIE más 2.50% (20X SDG y 23X SDG), TIIEF más 2.50% (25V) y tasas fijas de 9.70%, 9.83%, 10.0%, 12.3% y 11.01% (17-2, 18X, 19-2X, 24X SDG y 25V respectivamente). Los vencimientos de dichas emisiones son el 17 de junio de 2027 para "VINTE 17-2", el 1 de junio de 2026 para "VINTE 19-2X", el 3 de noviembre de 2027 para "VINTE 20X SDG", el 27 de noviembre de 2028 para "VINTE 23X SDG", el 21 de noviembre de 2031 para "VINTE 24X SDG", el 11 de junio de 2030 para "VINTE 25V" y el 17 de junio de 2032 para "VINTE 25-2V".

A la fecha del presente Reporte, los valores identificados con clave de pizarra "VINTE 11", "VINTE 11-2", "VINTE 12", "VINTE 14", "VINTE 17" "VINTE 19X" y "VINTE 18X" han sido amortizados de manera total en o previo a sus respectivas fechas de vencimiento. Ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 4. OTROS VALORES" de este Reporte.

Asimismo, la Compañía cuenta con Certificados bursátiles de largo plazo no inscritos en el Registro Nacional de Valores con el NAD BANK por un monto de \$820,800,000 Pesos a una tasa fija de 203 puntos base sobre el Bono M a 10 años a la fecha de la colocación privada, con vencimiento en febrero del 2034.

Principales obligaciones de hacer y no hacer aplicables a los principales créditos de la Compañía

Los contratos y convenios relevantes con instituciones financieras, así como los títulos correspondientes que amparan los Certificados Bursátiles,

contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Compañía, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer durante la vigencia de los mismos, como por ejemplo, obligaciones relacionadas con el pago de dividendos, enajenación de acciones, otorgamiento de garantías, entre otros. A la fecha de este Reporte, la Compañía ha cumplido dichas restricciones y obligaciones, y estima seguir cumpliendo con cada una de ellas hasta el vencimiento de los contratos y convenios respectivos, además que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado conforme a los mismos.

Razones financieras a mantener:

- Razón circulante de al menos 1.4x;
- Razón de reserva territorial de al menos tres años de operación, de los cuales al menos nueve meses de reservas territoriales posean permisos para la construcción;
- Razón deuda financiera neta a EBITDA no mayor a 3.0x al final de dos trimestres consecutivos;
- Razón de cobertura de intereses de al menos 2.5x al final de dos trimestres consecutivos;
- Razón de inventarios a deuda neta de al menos 1.5x al final de dos trimestres consecutivos.

La Compañía se encuentra al corriente en el pago de todos sus créditos, así como en cumplimiento con sus obligaciones derivadas de los mismos. La Compañía no tiene créditos o adeudos de tipo fiscal.

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

4.1. Resultados de las Operaciones.

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros y sus notas.

1.-Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024. (bajo IFRS)

Los resultados del 2025 demostraron la consolidación exitosa de Servicios Corporativos Javier S.A. de C.V. ("Javer"), tras su adquisición en diciembre de 2024. Asimismo, concretamos la adquisición de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. ("Derex") en noviembre de 2025, posicionando a la Compañía con un fuerte potencial en el noroeste de México. Considerando lo anterior, nos hemos consolidado como Grupo Vinte, el mayor desarrollador de vivienda en México medido en número de viviendas, operando a través de 3 principales marcas de vivienda: Vinte, Javer y Derex.

Los ingresos por escrituración de viviendas nuevas representaron 15,285.6 millones de Pesos para el periodo de enero a diciembre de 2025, lo cual representa un crecimiento del 11.9% comparado el mismo periodo del 2024 considerando cifras proforma de Vinte y Javer, en línea al plan de negocios anual. Los ingresos totales de enero a diciembre de 2025 fueron \$15,724.4 millones de Pesos, lo que representó un incremento de \$1,442.6 millones de Pesos u 10.1% comparado con los \$14,281.8 millones de Pesos correspondientes al periodo proforma de enero a diciembre de 2024(incluyendo a los 12 meses de Javer). Se escrituraron 15,153 viviendas durante el periodo de enero a diciembre de 2025, disminuyendo 0.6% comparado con las 15,243 viviendas escrituradas en el mismo periodo proforma del 2024. El precio promedio de las viviendas escrituradas se incrementó en un 12.5% durante enero a diciembre de 2025 a \$1,025.8 mil de \$911.7 mil durante el año previo considerando cifras proforma.

Por otra parte, el EBITDA aumentó un 9.6% al pasar de \$2,536.8 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024 con cifras proforma, a \$2,780.0 millones de Pesos de enero a diciembre de 2025. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 17.7%, una disminución de 0.1 puntos porcentuales con respecto a 17.8% correspondiente al mismo periodo proforma terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2025 fueron \$2,513.6 millones de Pesos lo que representa un aumento de 7.9% contra los \$2,329.4 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2024 considerando información proforma. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales descendió a 16.0% en enero a diciembre de 2025 con respecto un nivel de 16.3% durante el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) fue por \$274.1 millones de Pesos de enero a diciembre de 2025, con respecto a \$391.8 millones de Pesos en el mismo periodo proforma del año 2024. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$358.3 millones de Pesos a diciembre de 2025 y \$212.6 millones de Pesos a diciembre de 2024. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2025 fue 4.0% respecto a

ingresos, disminuyendo 0.2 puntos porcentuales comparado al correspondiente del mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta aumentó en un 23.6% al pasar de \$1,161.0 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024, a \$1,435.0 millones de Pesos de enero a diciembre de 2025. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2025 fue de \$1,434.5 millones de Pesos.

Cabe destacar que la información financiera de Grupo Vinte del periodo de enero a diciembre de 2025 comparada con el mismo periodo del año previo sin considerar cifras proforma, periodo en el cual aún no se consolidaba Javier, representaría un crecimiento en ingresos, EBITDA y Utilidad Neta de 197.3%, 199.7% y 253.8% respectivamente.

Derivado de la adquisición de Derex Desarrollo Residencial el 10 de noviembre de 2025, los ingresos 2025 proforma de Grupo Vinte ascienden a 16,210.8 millones de Pesos, considerando el periodo de enero a diciembre de 2025 incluyendo a Derex, lo cual representa un aumento de 9.2% comparado con cifras proforma del mismo periodo de 2024. Las escrituraciones para el periodo de enero a diciembre 2025 proforma incluyendo a Derex sumaron un total de 15,681 viviendas, disminuyendo un 1.3%, y con un precio promedio de 1.0 millones de Pesos con un aumento de 12.3% comparado con el mismo periodo de 2024 considerando cifras proforma de Vinte y Javier. Asimismo, el EBITDA se incrementó 8.6% a 2,850.9 millones de Pesos y la utilidad neta aumentó un 22.0% a 1,460.0 millones de Pesos en el 2025 considerando cifras proforma de Grupo Vinte y Derex. La utilidad neta proforma 2025 correspondiente a la participación controladora del capital contable fue de 1,459.4 millones de Pesos.

2.-Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023. (bajo IFRS)

El cuarto trimestre del 2024 representó un hito transformacional para Vinte, tras la adquisición exitosa de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. ("Javier"), mayor constructor de viviendas en México medido en número de viviendas. Dicha adquisición se concluyó el 17 de diciembre en línea a diversas comunicaciones publicadas al Mercado, fecha que Vinte inicia la consolidación financiera de las cifras contables de Javier.

La información financiera proforma ajustada de Vinte y subsidiarias (incluyendo a Javier) de enero a diciembre de 2024 mostró un sólido crecimiento en línea al plan de negocios logrando crecimientos en ingresos, EBITDA y Utilidad Neta. Los ingresos por escrituración de viviendas representaron 13,657.7 millones de Pesos para el periodo de enero a diciembre de 2024, lo cual representa un crecimiento del 5.0% comparado el 2023. Los ingresos totales de enero a diciembre de 2024 fueron \$14,281.8 millones de Pesos, lo que representó un incremento de \$557.1 millones de Pesos o 4.1% comparado con los \$13,724.7 millones de Pesos correspondientes al periodo de enero a diciembre de 2023. Se escrituraron 15,243 viviendas durante el 2024, 4.7% menos a las 15,993 viviendas escrituradas en 2023. El precio promedio de las viviendas escrituradas se incrementó en un 10.5% durante el 2024 a \$911.7 mil de \$825.4 mil durante el año previo. Asimismo, en el periodo de octubre a diciembre de 2024 se escrituraron 4,077 viviendas, lo cual representó un incremento de 115 viviendas o 2.9% respecto a las 3,962 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Los ingresos por escrituración de viviendas de octubre a diciembre de 2024 fueron de \$3,883.8 millones de Pesos, lo que representó un aumento de \$398.9 millones de Pesos o 11.4% comparado con los \$3,484.9 millones de Pesos

del mismo periodo del año previo. Los ingresos totales de octubre a diciembre de 2024 fueron \$4,107.3 millones de Pesos, lo que representó un incremento de \$115.3 millones de Pesos o 2.9% comparado con los \$3,992.0 millones de Pesos correspondientes al periodo de octubre a diciembre de 2023. Dicho crecimiento trimestral se fundamenta por un crecimiento en el precio promedio de 9.2% ubicándose en \$974.0 mil y un crecimiento en número de viviendas escrituradas del 2.9% ubicándose en 4,077 viviendas.

Por otra parte, el EBITDA aumentó un 7.3% al pasar de \$2,364.3 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024, a \$2,536.8 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 17.8%, un incremento de 0.6 puntos porcentuales con respecto a 17.2% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2024 fueron \$2,329.4 millones de Pesos lo que representa un aumento de 7.5% contra los \$2,167.6 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2023. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales ascendió a 16.3% en enero a diciembre de 2024 con respecto un nivel de 15.8% durante el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) fue por \$391.8 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024, con respecto a \$402.2 millones de Pesos en el mismo periodo del año 2023. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$212.6 millones de Pesos a diciembre de 2024 y \$187.3 millones de Pesos a diciembre de 2023. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2024 fue 4.2% respecto a ingresos, disminuyendo 0.1 puntos porcentuales comparado al correspondiente del mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta aumentó en un 15.8% al pasar de \$1,002.9 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023, a \$1,161.0 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2024 fue de \$1,157.4 millones de Pesos.

Cabe destacar que la información financiera de Vinte sin ajustar del estado de resultados del 2024, representa 12 meses de operaciones de Vinte y los resultados operativos de Javer a partir de su consolidación el 17 de diciembre de 2024. El total de ingresos del 2024 de Vinte representaron 5,288.5 millones de pesos, lo cual representa un crecimiento del 9.7% comparado con el año previo. Durante el 2024, se escrituraron 3,931 viviendas con un precio promedio de \$1,257.3 mil. El EBITDA y Utilidad Neta del 2024 representaron 927.6 y 405.6 millones de Pesos.

4.2.- Información de la Operación

1.- Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024. (bajo IFRS)

Los ingresos de Vinte y subsidiarias de enero a diciembre de 2025 representaron \$15,724.4 millones de Pesos derivados de la escrituración de

15,153 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$1,057.0 mil Pesos por unidad, comparado con el mismo periodo proforma del 2024 cuando se escrituraron 15,243 viviendas con un precio promedio de \$911.7 mil Pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2025 derivados de la escrituración de vivienda nueva igual a \$15,285.6 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$258.0 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$106.6 millones, ingresos por corretaje por venta de vivienda usada igual a \$15.5 millón e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$58.6 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2025 el 2.9% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$500 mil Pesos, el 34.1% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 31.0% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 19.3% de entre \$1.0 y \$1.5 millones de Pesos, 5.6% de entre \$1.5 y \$2.0 millones de Pesos y 7.1% de viviendas con valor superior a \$2.0 millones de Pesos. De enero a diciembre de 2024, considerando cifras proforma, el 7.0% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$500 mil Pesos, 46.9% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 24.1% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 11.2% de entre \$1.0 y \$1.5 millones de Pesos, 4.6% de entre \$1.5 y \$2.0 millones de Pesos y 6.2% de viviendas con valor superior a \$2.0 millones de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2025 el 1.3% provino de viviendas de hasta \$500 mil Pesos, el 21.1% provino de viviendas de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 25.5% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 22.5% de \$1.0 millón a \$1.5 millones de Pesos, 9.3% de \$1.5 millón a \$2.0 millones de Pesos y 20.2% de viviendas con valor superior a \$2.0 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2024, considerando cifras proforma, el 3.4% provino de viviendas de hasta \$500 mil Pesos, 30.8% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 22.1% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 15.3% de \$1.0 millón a \$1.5 millones de Pesos, 8.9% de \$1.5 millón a \$2.0 millones de Pesos y 19.5% de viviendas con valor superior a \$2.0 millón de Pesos.

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2025 el 45.5% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de Infonavit Tradicional, 17.8% a través del Infonavit Unamos Créditos, 4.3% Infonavit Total, 15.0% banca, 5.2% Cofinanciamientos, 5.2% FOVISSSTE, 6.4% sin crédito hipotecario y 0.6% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

2.- Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023. (bajo IFRS)

Los ingresos proforma de Vinte y subsidiarias (incluyendo a Javer) de enero a diciembre de 2024 representaron \$14,281.8 millones de Pesos derivados de la escrituración de 15,243 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$911.7 mil Pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2023 cuando se escrituraron 15,993 viviendas con un precio promedio de \$825.4 mil Pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2024 derivados de la escrituración de vivienda nueva igual a \$13,657.7 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$239.6 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$323.5 millones, ingresos por corretaje por venta de vivienda usada igual a \$9.1 millón

e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$51.9 millones.

Los ingresos de Vinte y subsidiarias (incluyendo a Javier a partir de la fecha de adquisición) del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024 representaron \$5,288.5 millones de Pesos derivados de la escrituración de 3,931 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$1,257.3 mil Pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2023 cuando se escrituraron 3,792 viviendas con un precio promedio de \$1,148.0 mil Pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2024 derivados de la escrituración de vivienda nueva igual a \$4,703.0 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$239.6 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$285.0 millones, ingresos por corretaje por venta de vivienda usada igual a \$9.1 millón e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$51.9 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2024 el 0.8% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$500 mil Pesos, el 27.9% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 21.6% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 28.4% de entre \$1.0 y \$1.5 millones de Pesos, 10.0% de entre \$1.5 y \$2.0 millones de Pesos y 11.3% de viviendas con valor superior a \$2.0 millones de Pesos. De enero a diciembre de 2023 el 2.9% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$500 mil Pesos, 22.1% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 32.7% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 27.8% de entre \$1.0 y \$1.5 millones de Pesos, 6.8% de entre \$1.5 y \$2.0 millones de Pesos y 7.7% de viviendas con valor superior a \$2.0 millones de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2024 el 0.3% provino de viviendas de hasta \$500 mil Pesos, el 14.5% provino de viviendas de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 15.3% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 28.7% de \$1.0 millón a \$1.5 millones de Pesos, 14.2% de \$1.5 millón a \$2.0 millones de Pesos y 26.9% de viviendas con valor superior a \$2.0 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2023 el 1.3% provino de viviendas de hasta \$500 mil Pesos, 11.8% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 25.2% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 31.5% de \$1.0 millón a \$1.5 millones de Pesos, 10.7% de \$1.5 millón a \$2.0 millones de Pesos y 19.5% de viviendas con valor superior a \$2.0 millón de Pesos.

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2024 el 32.4% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de Infonavit Tradicional, 12.2% a través del Infonavit Unamos Créditos, 2.8% Infonavit Total, 24.2% banca, 6.1% Cofinanciamientos, 10.3% FOVISSSTE, 11.1% sin crédito hipotecario y 1.0% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

4.3.- Política de actualización de Activos

Inversiones Temporales. Se valúan al costo de adquisición, más rendimientos devengados o a su valor neto de realización estimado, el que sea menor, en su caso, se valúan a valor de mercado.

Inventarios Inmobiliarios. Se valúan al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas como son entre otras el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año. La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se escritura la vivienda.

Inmuebles, maquinaria y equipo. Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta como se muestra a continuación. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles se muestran a continuación:

	Años Promedio
Edificios	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10

4.4.- Estacionalidad

Debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos de INFONAVIT y FOVISSSTE, principales fuentes de financiamiento hipotecario en México, históricamente la Compañía ha presentado un perfil cíclico en el comportamiento de sus ingresos de forma que los ingresos de la Compañía son registrados y recibidos en el cuarto trimestre del año tienden a ser mayores que aquellos correspondientes al primer trimestre.

4.5.- Políticas de Tesorería

En general, la Compañía ha definido tres importantes fundamentos de la administración de la Tesorería.

- 1) Control de la Organización. Coordina la participación de todos los departamentos de la Compañía en la conformación del presupuesto semanal con el fin de determinar la posición inversión-financiamiento de la Compañía.
- 2) Gestión de Recursos. El correcto control de la Compañía permite equilibrar el uso de las líneas de crédito disponibles, y obtener la mayor rentabilidad de las inversiones financieras. Esto incluye, a) la oportuna gestión de liquidez, b) monitoreo de superávits diarios e inversión de excedentes por UEN, c) así como Gestión de riesgos de mercado.

- 3) Negociación de Tasa y Plazo. Selecciona, dentro de los bancos e instrumentos autorizados por la Dirección de Finanzas y el Comité Ejecutivo de Dirección, los montos a invertir y sus plazos por cada banco.

4.6.- Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

La información financiera de la Empresa presenta la totalidad de las operaciones realizadas por la misma, de manera que no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o en el estado de resultados.

Liquidez y financiamiento

Las fuentes de financiamiento consisten en: Créditos simples con o sin garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos con o sin garantía de activos inmobiliarios o bien por el aval de la Compañía y deuda bursátil a través de la Bolsa Mexicana de Valores y Bolsa Institucional de Valores. Los principales requerimientos de efectivo de Vinte son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas, para capital de trabajo y para la compra de terrenos.

Por lo que respecta a la tesorería, el efectivo y equivalente de efectivo registrados por la Empresa, consisten en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata o de muy corto plazo.

1.- Año terminado el 31 de diciembre de 2025, comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (bajo IFRS)

Activo

El activo total aumentó 13.2% a \$26,748.9 millones de Pesos a diciembre de 2025 con respecto a \$23,635.6 millones de Pesos a diciembre de 2024, en línea con el plan de crecimiento de la Compañía. La rotación de capital de trabajo fue igual a 0.96x y, 2.01x excluyendo inventarios de largo plazo, por los últimos doce meses al cierre de diciembre 2025 considerando cifras proforma, por la adquisición de Derex en noviembre de 2025.

Efectivo y equivalentes

Al cierre de diciembre de 2025 y diciembre de 2024 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$1,971.7 millones de Pesos y \$1,865.5 millones de Pesos respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2025 representa 8.8 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Sociedad. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja un nivel poco por encima a la política de Grupo Vinte de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, con el objetivo de mantener mayor liquidez como medida de disminución de riesgos.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar ascendieron a \$1,857.6 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2025 con respecto a \$1,764.6 millones de Pesos al 31 de diciembre

de 2024, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste, Infonavit y bancario.

Inventarios

Los inventarios de la Compañía incluyen fundamentalmente los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso y los materiales de obra. Los inventarios inmobiliarios totales de la Compañía al cierre de diciembre de 2025 ascienden a \$19,340.1 millones de Pesos con respecto a \$16,755.8 millones de Pesos a diciembre de 2024. Dicho incremento igual al 15.4% está en línea con los requerimientos de inventario inmobiliario para el Plan de Negocios de la Sociedad.

Pasivo

El pasivo total aumentó 11.4% a \$18,670.8 millones de Pesos a diciembre de 2025 con respecto a los \$16,754.5 millones de Pesos a diciembre de 2024. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 2.31x al cierre de diciembre de 2025.

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 se mantiene un nivel de endeudamiento financiero de \$9,334.8 millones de Pesos, de los cuales, \$5,434.5 millones de Pesos (58.2%) corresponden a financiamiento bursátil, \$3,766.0 millones de Pesos (40.3%) a líneas corporativas de largo plazo y \$134.3 millones de Pesos (1.4%) a créditos para la construcción de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte). La porción circulante del financiamiento bursátil es de \$407.0 millones de pesos, el cual corresponde al bono VINTE 19-2X y \$278.5 millones de Pesos de la deuda corporativa de largo plazo.

La Deuda Neta a EBITDA proforma (incluyendo 12 meses de Derex) para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2025 fue de 2.58x, nuestro menor nivel de apalancamiento desde 2019.

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 17.4% a \$8,078.1 millones de Pesos a diciembre de 2025 con respecto a \$6,881.1 millones de Pesos a diciembre de 2024. La participación controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2025 es de \$7,929.6 millones de Pesos.

2.- Año terminado el 31 de diciembre de 2024, comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (bajo IFRS)

Activo

El activo total aumentó 97.9% a \$23,635.6 millones de Pesos a diciembre de 2024 con respecto a \$11,942.5 millones de Pesos a diciembre de 2023, en línea con el plan de crecimiento de la Compañía y principalmente derivado de la adquisición de Javer. La rotación de capital de trabajo proforma fue igual a 0.98x y, 2.14x excluyendo inventarios de largo plazo, por los últimos doce meses al cierre de diciembre 2024.

Efectivo y equivalentes

Al cierre de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$1,865.5 millones de Pesos y \$1,507.4 millones de Pesos respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2024 representa 9.4 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Sociedad. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja un nivel poco por encima a la política de Vinte de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, con el objetivo de mantener mayor liquidez como medida de disminución de riesgos.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar ascendieron a \$1,764.6 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2024 con respecto a \$924.2 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit.

Inventarios

Los inventarios de la Compañía incluyen fundamentalmente los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso y los materiales de obra. Los inventarios inmobiliarios totales de la Compañía al cierre de diciembre de 2024 ascienden a \$16,755.8 millones de Pesos con respecto a \$8,534.2 millones de Pesos a diciembre de 2023. Dicho incremento igual al 96.3% se debe a la adquisición de Javier y está en línea con los requerimientos de inventario inmobiliario para el Plan de Negocios de la Sociedad. Adicionalmente, el nivel de inventarios al cierre de diciembre de 2024 incluye los inventarios inmobiliarios consolidados de Jardines de Mayakoba derivado de una participación del 75% por parte de Vinte.

Pasivo

El pasivo total aumentó 136.2% a \$16,754.5 millones de Pesos a diciembre de 2024 con respecto a \$7,093.3 millones de Pesos a diciembre de 2023. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 2.43x al cierre de diciembre de 2024.

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$8,558.6 millones de Pesos. De los \$8,558.6 millones de Pesos, la Sociedad posee una deuda compuesta por \$3,762.6 millones de Pesos (44.0%) a través de financiamiento bursátil, \$2,788.6 millones de Pesos (32.6%) en líneas corporativas de largo plazo, \$1,767.8 millones de Pesos (20.7%) de un Crédito Sindicado de Javier y \$239.7 millones de Pesos (2.8%) en créditos puente de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte). La porción circulante del financiamiento bursátil es de \$800.0 millones de pesos, el cual corresponde al bono VINTE 18X, \$575.8 millones de pesos del Crédito Sindicado de Javier y \$120.1 millones de Pesos de la deuda corporativa de largo plazo.

La Deuda Neta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2024 fue de 2.64x proforma (incluyendo 12 meses de Javier).

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 41.9% a \$6,881.1 millones de Pesos a diciembre de 2024 con respecto a \$4,849.2 millones de Pesos a diciembre de 2023. La participación controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2024 es de \$6,733.2 millones de Pesos. El aumento en el capital contable se debe a los resultados netos del 2024, así como a la suscripción de capital realizada durante el cuarto trimestre de 2024 por \$1,911.3 millones de Pesos.

4.7.- Control Interno

La Compañía ha desarrollado un conjunto de instrumentos para el control de las principales variables del Negocio incluyendo, Políticas y Procedimientos de Acción; administración de los recursos a través de un Sistema Integral de Información y Reportes Ejecutivos operados en una Plataforma Tecnológica; Seguimiento y Control de las Variables por Centro de Responsabilidad en cada una de las UENs; así como la evaluación, seguimiento y control del negocio a través de reuniones, foros y mesas celebradas periódicamente por el Equipo de Dirección y Gerencia de las plazas. La implementación de cada una de estas acciones se encuentra basada en el Modelo de Negocio, los principios de la Estructura Organizacional así como los Principios y Valores de la Compañía. Como órgano interno de control, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna, misma que tiene como responsabilidad, realizar la evaluación general de riesgos y enfocar sus revisiones al cumplimiento de las políticas y procedimientos en las distintas áreas y ciclos operativos del negocio, reportando sus resultados a la Dirección General de la Empresa.

En particular, la Compañía ha incluido el control de las siguientes variables como parte del Sistema de Control:

1. Insumos para la Operación
 - Adquisición y administración de reserva territorial
 - Autorización de conjuntos habitacionales
 - Proyectos
2. Operación
 - Ventas
 - Obra
 - Individualización
 - Post-venta
 - Contraloría
3. Plan de Negocio y Financiero
 - Modelo Financiero Integral para la Planeación de Largo Plazo
 - Estado de Resultado (Plan de Utilidad Base por año, producto y plaza)
 - Origen y aplicación de recursos (Plan de liquidez por año)
 - Flujos de Efectivo
 - Plan de Financiamiento
 - Estados Financieros e indicadores vs. otras empresas del sector y otras industrias
4. Ingresos
 - Proyectos de Inversión Inmobiliario (Lotes habilitados)
 - Proyectos de Inversión por Producto
5. Costos y Gastos
 - Costo Directo
 - GAV
 - Costo Integral de Financiamiento

6. Calidad

- Diseño Arquitectónico
- Procesos Constructivos
- Producto Terminado
- Reglamento de Construcción y Normatividad
- Desarrollo Comunitario

7. Recurso Humano

- Diagnóstico de Clima Organización
- Evaluación de Desempeño
- Estudios de Mercado Sueldos y Prestaciones

Sistema Integral de Información. VINTE ha implementado una Plataforma Tecnológica Integral sobre la cual opera su Sistema de Información. La Compañía considera que dicho sistema le brinda una valiosa herramienta en la correcta aplicación de dichas políticas y procedimientos.

ERP. VINTE ha instrumentado un sistema ERP especializado en el desarrollo, construcción y promoción de vivienda como parte sustancial de los Sistemas de Información de la Compañía. VINTE considera que el sistema ERP, conocido como Enkontrol®, cuenta con las características necesarias de software, procedimientos de operación, consultoría y metodología de implementación con una orientación total al sector de la vivienda. En adición, la Compañía ha generado un conjunto de módulos propios (dentro del sistema Enkontrol) orientados a satisfacer las necesidades de control específicas de la Compañía.

Plataforma de Análisis de Información. En adición al sistema ERP, la Compañía ha instituido el sistema de análisis de información Business Intelligence®, el cual permite acceder en tiempo real a las principales variables de negocio, incluyendo, comportamiento de ventas por plaza y producto, estructura de costos y conformación de los Estados Financieros.

Reportes Ejecutivos de Seguimiento y Control. VINTE posee un conjunto de bases de datos que constituyen herramientas internas para el control y seguimiento de las variables claves de la organización, incluyendo la administración de los insumos para la operación, plan de negocio y financieros, administración de ingresos y control de gastos y costos, control de calidad y recursos humanos.

5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

En la aplicación de las políticas contables, la administración de la Compañía debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

a) Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

La Compañía realiza una estimación para valuar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización, considerando factores operativos y de mercados de sus productos.

Para poder evaluar la adecuación del valor en libros de terrenos y obra en proceso, la Compañía debe estimar los precios de venta, costos, márgenes esperados sobre los proyectos y/o sitios, para así poder determinar si se requieren cancelaciones o revisiones para asegurar que los inventarios inmobiliarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización.

La administración realiza periódicamente esta evaluación, considerando la demanda, el otorgamiento de subsidios por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento.

b) Costos estimados por completar

La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones. De conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto. Estas valuaciones incluirán una estimación de los costos para completar y los ingresos restantes, los cuales pueden diferir de los costos reales incurridos y de los ingresos recibidos al momento de la terminación del proyecto.

c) Reconocimiento de ingresos

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales, lotes y locales comerciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente / servicios y contratos de construcción).

Vinte reconoce ingresos de las siguientes actividades ordinarias:

- Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales - Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la entrega física de la propiedad.
- Venta de equipamiento para la vivienda - Los ingresos se registran conforme se entrega el control de los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.
- Ingresos por servicios y contratos de construcción - El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de "inputs" o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.
- Otros ingresos - Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

d) Impuestos diferidos

La Compañía tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

IV. ADMINISTRACIÓN

1. AUDITORES EXTERNOS

Los auditores independientes encargados de dictaminar los estados financieros de Vinte y sus Subsidiarias son el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, quienes han fungido como auditores de la Compañía desde el inicio de sus operaciones. Los Estados Financieros Consolidados Auditados de la Compañía incluidos en este Reporte, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no contienen salvedad u opinión negativa por parte de los auditores.

El Consejo de Administración es el encargado de nombrar al despacho de auditores externos responsable de dictaminar los estados financieros de Vinte, para lo cual deberá contar con la opinión favorable del Comité de Auditoría.

Los servicios que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, presta a la Emisora se limitan a servicios de auditoría de estados financieros y a la emisión de dictámenes fiscales. Los servicios adicionales a la auditoría representaron \$4,775 y representan el 31% del total pagado por la Compañía al Despacho.

2. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

Grupo Vinte (como entidad jurídica) celebra diversas operaciones con sus Subsidiarias en el curso ordinario de su negocio; todas esas operaciones se celebran en condiciones de mercado. En específico, por las operaciones con personas relacionadas que se mencionan más adelante para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Vinte considera tanto los precios como los montos de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables, según lo dispuesto en el artículo 86 fracción XV de la LISR u otras disposiciones aplicables.

Vinte efectuó las siguientes operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Parte Relacionada	Relación con Empresa	Naturaleza de la Operación	2025	2024	2023
			(cantidades en Pesos)		
Promotora	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Pago de Intereses	\$26,394,351	\$135,450,188	\$104,099,208
Promotora	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Cobro de Intereses	\$17,033,103	-	-
Xante&VI	Subsidiaria con 98.00% de participación de Vinte	Cobro de Intereses	\$793,570	\$6,692,815	\$5,503,982
FIDEICOMISO DESARROLLO OV CIB/2185	Fideicomiso con 75.0% de participación de Vinte	Cobro de Intereses	\$12,669,065	\$0	\$0
Urba e Infra del Centro	Subsidiaria con 99.80% de participación de Vinte	Cobro de Intereses	\$1,418,402	\$389,259	\$0
FIDEICOMISO DESARROLLO OV CIB/2185	Fideicomiso con 75.0% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$18,081,690	\$19,946,747	\$21,615,371
Promotora	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$91,435,243	\$31,400,572	\$0
Urbanizaciones	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$22,253,408	\$7,380,028	\$0
Edificaciones	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$54,106,758	-	-
Xante&VI	Subsidiaria con 98.00% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$367,668	-	-
Conectha	Subsidiaria con 99.99% de	Cobro de Servicio	\$1,779,500	-	-

	participación de Vinte				
Emobel	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$5,063,817	-	-
Urba e Infra del Centro	Subsidiaria con 99.80% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$7,006,994	-	-
Javer y subsidiarias	Subsidiaria con 99.97% de participación de Vinte	Cobro de Servicio	\$274,121,527	-	-
Xante&VI	Subsidiaria con 98.00% de participación de Vinte	Pago de Intereses	793,570	6,692,815	5,503,982
Urba e Infra del Centro	Subsidiaria con 99.80% de participación de Vinte	Pago de Intereses	1,418,402	389,259	-
Promotora	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Pago de Servicios	71,405,890	31,400,572	-
Urbanizaciones	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Pago de Servicios	17,378,686	7,380,028	-
Fideicomiso Desarrollo OV CIB/2185	Fideicomiso con 75.0% de participación de Vinte	Pago de Servicios	14,093,199	19,946,747	21,615,371

3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

De conformidad con los estatutos, la Compañía es dirigida por un Consejo de Administración. También está sujeta a ciertas reglas de gobierno corporativo y administración establecidas en los estatutos y por la LMV, como se describe en este documento. Esta discusión no pretende tenerse como completa y se califica en referencia a los estatutos y la legislación aplicable de la LMV, las leyes corporativas mexicanas, las regulaciones de la CNBV y aquellas de la BMV y BIVA.

3.1. Consejo de Administración.

El Consejo de Administración tiene la representación legal de la Compañía y puede realizar todas las operaciones inherentes al objeto social de la Compañía y aquellas que no estén reservadas a otro órgano. En particular, el Consejo de Administración diseña y aprueba todas las políticas de la Compañía.

Conforme a los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración cuenta con poderes para realizar actos de dominio, de administración y para suscribir títulos de crédito; también cuenta con poderes para pleitos y cobranzas y para conferir poderes generales o especiales.

El Consejo de Administración de Vinte actualmente está integrado por 11 consejeros propietarios, los cuales fueron ratificados mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito por los accionistas de la Compañía con fecha 30 de abril de 2026.

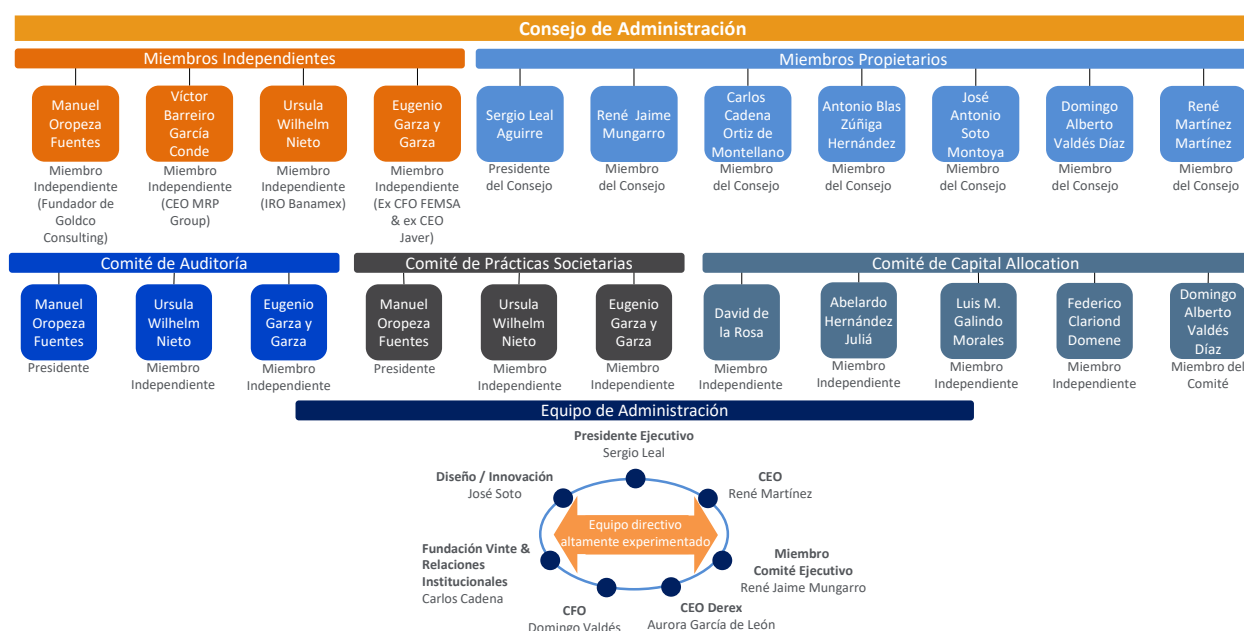
A continuación se detalla la relación de los actuales consejeros y secretario de Vinte:

Nombre	Año de Nacimiento	Cargo	Fecha de Elección
Sergio Leal Aguirre	1971	Consejero Presidente	16/08/2001
René Jaime Mungarro	1965	Consejero Propietario	16/08/2001
Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano	1977	Consejero Propietario	16/08/2001
Antonio Blas Zúñiga Hernández	1962	Consejero Propietario	16/08/2001
José Antonio Soto Montoya	1960	Consejero Propietario	01/01/2002
Domingo Alberto Valdés Díaz	1970	Consejero Propietario	16/04/2013
René Martínez Martínez	1970	Consejero Propietario	30/04/2025
Manuel Jesús Oropeza Fuentes	1974	Consejero Independiente	01/01/2015
Víctor Manuel Barreiro García Conde	1967	Consejero Independiente	27/04/2023
Ursula Margarete Wilhelm Nieto	1969	Consejero Independiente	30/04/2024
Eugenio Garza y Garza	1971	Consejero Independiente	11/07/2024
Luis Octavio Núñez Orellana	1971	Secretario no Miembro	01/09/2017
Oliverio de la Garza Ugarte	1975	Secretario suplente no Miembro	30/04/2025

Los consejeros desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos, y continuarán en sus cargos hasta por un plazo de 30 (treinta) días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social de la Compañía, tendrán derecho a designar un consejero propietario, así como a su respectivo suplente.

La asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía podrá designar el número de consejeros independientes que considere conveniente para la adecuada administración de la Compañía, en el entendido de que al menos el 25% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser independientes.



Secretario no miembro del Consejo: Luis Octavio Núñez Orellano, Socio Director Adjunto de Kuri Breña, Sánchez, Ugarte y Aznar, S.C.
 Secretario suplente no miembro del Consejo: Oliverio de la Garza Ugarte, Director Jurídico de Grupo Vinte.

Experiencia del Consejo de Administración.

A continuación se presenta una breve descripción de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía:

Sergio Leal Aguirre. Es Presidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo de Grupo Vinte. Antes de cofundar e iniciar la operación de la Compañía en 2001, el Arquitecto Sergio Leal laboró 13 años en Urbi. Es Arquitecto por la Universidad Autónoma de Baja California y cuenta con un diplomado en Finanzas por la Universidad Anáhuac. Se ha desempeñado como vicepresidente honorario en la Cámara Nacional de la Vivienda del Estado de México y miembro del Consejo Consultivo de Grupo Financiero Banamex (Citigroup), y posee 36 años de experiencia en el sector inmobiliario.

René Jaime Mungarro. Es miembro del Consejo de Administración y miembro del Comité Ejecutivo. Fue Director de Operaciones desde que cofundó la Compañía hasta 2020 y, posteriormente ocupó el cargo de Director General de 2020 a 2025. Actualmente participa en el Comité Ejecutivo de Grupo Vinte. Antes de cofundar

e iniciar la operación de Vinte en 2001, trabajó durante 15 años en Urbi, llegando a ser el Director de la Zona Metropolitana Valle de México. El Sr. Jaime es Licenciado en Administración y cuenta con más de 33 años de experiencia en el sector de vivienda en México, con un sólido conocimiento de los aspectos comerciales, administrativos y de planeación financiera del negocio.

Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano. Es miembro del Consejo de Administración y funge como Director de Relaciones Institucionales de Grupo Vinte y responsable de la Fundación Vinte. Es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México con estudios de intercambio en finanzas corporativas y bursátiles por la Universidad de Harvard. Participó como Secretario del Consejo de Administración de Carson and Brasch, S.A. de C.V., donde fungió por doce años como Director de Administración y Finanzas y otros cargos clave. Carson and Brasch, S.A. de C.V. se fusionó posteriormente con otras instituciones financieras para formar en conjunto CI Banco. En el pasado se ha desempeñado en diversos cargos públicos a nivel local del Estado de México, no obstante, al cierre del 2013, así como a la fecha del presente Reporte no se desempeña en ningún cargo público. Cursó el programa OPM para Presidentes/Propietarios de Empresas en la Universidad Harvard Business School 2018-2020.

Antonio Blas Zúñiga Hernández. Es miembro del Consejo de Administración y consultor independiente, previamente se desempeñó como Director de Producción. Antes de cofundar e iniciar la operación de la Compañía en 2001, estuvo durante 7 años a cargo de la construcción en Urbi de 7,500 viviendas en la zona metropolitana de la Ciudad de México. Adicionalmente, llegó a manejar la Dirección de la Plaza de Cuautitlán Izcalli de Urbi. El Ingeniero Zúñiga cuenta con más de 36 años de experiencia en el desarrollo de proyectos de ingeniería, 12 de ellos en infraestructura y 24 años en vivienda. Es Ingeniero Civil por la Universidad Autónoma de Guadalajara.

José Antonio Soto Montoya. Es miembro del Consejo de Administración y Director de Diseño e Investigación y Desarrollo de Grupo Vinte. Antes de cofundar la Compañía, trabajó 12 años en el corporativo de Urbi en la Dirección de Diseño y Planeación Urbana, donde diseñó desarrollos con más de 100 mil viviendas. Es Arquitecto por la Universidad Autónoma de Baja California. Cuenta además con una especialización en Restauración de Monumentos y Sitios Históricos por la Universidad de Guanajuato. Fue miembro del Consejo Asesor del Código de Edificación de Vivienda y del Consejo de Innovación de la Comisión Nacional de Vivienda.

Domingo Alberto Valdés Díaz. Es miembro del Consejo de Administración y CFO de Grupo Vinte. Es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Administración por el mismo instituto, así como un MBA con especialidad en Finanzas por la Universidad de Chicago, Booth School of Business. Previamente, laboró en Cemex y Grupo Financiero Bancomer, así como consultor en firmas globales como McKinsey & Co. y Mercer Oliver Wyman donde desarrolló proyectos de estrategia y financiamiento en diferentes sectores, incluyendo el de infraestructura. El señor Valdés también ocupa puestos en los consejos de Foinbra y Capx (plataformas inmobiliarias de compra y renta en México y Estados Unidos). Cuenta con más de 19 años de experiencia en el sector inmobiliario y 12 años en áreas de planeación, estrategia y finanzas en empresas multinacionales.

René Martínez Martínez. Es miembro del Consejo de Administración y ocupa el cargo de Director General de Grupo Vinte con efectos desde el 1 de enero de 2026. El Ing. Martínez ocupó el cargo de Director General de Javier desde el mes de marzo de 2017 hasta diciembre de 2025. Se incorporó a Javier como Director General de Operaciones en 2009 y obtuvo la promoción a Director General en 2017. Fue Director General Ejecutivo de MMCinemas por más de 15 años hasta su venta a la familia Larrea, durante los cuales la empresa se convirtió en la segunda operadora de cines más grande de México. Cuenta con un título de Ingeniero Industrial y de Sistemas por el ITESM.

Manuel Jesús Oropeza Fuentes. Socio Director de la firma de consultoría GOLDCO, durante 26 años ha conducido numerosos proyectos sobre Estrategia de Clientes y Operaciones tanto en el sector público como privado, liderando equipos multifuncionales internos y de clientes de diferentes áreas, funciones y soluciones. Participa en los Consejos de Administración de Grupo NAZAN, Universidad OLMECA; en VINTE se desempeña como miembro del Comité de Planeación de la Compañía desde 2011 y presidente de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias desde 2016. Es miembro independiente del Consejo de Administración de VINTE desde el 2015. Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Tecnológico de Monterrey, y cuenta con un MBA por Warwick Business School.

Víctor Manuel Barreiro García Conde. Es socio de la administradora de fondos de inversión "MRP" desde 2009, enfocada principalmente a inversiones en bienes raíces. Desde el 2017 ocupa el puesto de Director General y anteriormente fungía como Vicepresidente de Desarrollo y Operaciones. Dentro de MRP, también es socio fundador del fondo de capital privado MxO el cual inició operaciones en el año 2018. Del 2004 al 2009 fungió como Director Residencial de GICSA, donde fue miembro del Comité de Dirección. Antes de GICSA, por 10 años fue socio y Director General Adjunto de Desarrolladora Metropolitana. Fue socio y Director de Operaciones de Tolver por 4 años, donde desarrolló y operó franquicias de Burger King. Del año 2014 a 2016 ha fungido como mentor en la organización Endeavor. Víctor M. Barreiro cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y estudios de postgrado en el IPADE.

Ursula Margarete Wilhelm Nieto. Actualmente es Directora de Relación con Inversionistas en Banamex. Cuenta con una amplia experiencia en el sector financiero y fintech. Fue ejecutiva de Grupo Financiero Banorte durante 15 años ocupando diversas posiciones, la última como Directora General Adjunta de Relaciones con Inversionistas e Inteligencia Financiera. Se desempeñó como CFO de Rappicard, desarrollando el área de finanzas, incluyendo funciones como contable, tesorería, planeación financiera y presupuesto, así como contribuir a su estrategia organizacional. Anteriormente fue Directora Ejecutiva en Standard and Poor's Ratings Services con responsabilidades en el sector financiero. Adicionalmente es miembro independiente del Comité de Gobierno Corporativo de Banco Basey del Consejo de Inroads de México, también participa en la I Care Foundation AC Mexico y en el Consejo Mexicano de Finanzas Sostenibles. Es Licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Administración por la Universidad de Texas en Austin.

Eugenio Garza y Garza. Cuenta con una amplia trayectoria en el sector financiero internacional y corporativo. Ha colaborado en algunas de las instituciones financieras globales más reconocidas, como Merrill Lynch, Lazard y Goldman Sachs en Nueva York, Estados Unidos de América, en donde ha adquirido una sólida experiencia en temas bursátiles. A lo largo de su carrera, ha desempeñado roles clave en alta dirección, incluyendo su rol como Director de Finanzas y, posteriormente, como Director General en Javier, en donde lideró la colocación

de bonos a 10 años en los mercados internacionales, así como su oferta pública inicial de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Hasta el segundo trimestre de 2024, se desempeñó como Director de Finanzas de FEMSA, una de las empresas más grandes y exitosas de América Latina. Es miembro del Consejo de Administración de varias empresas en México. Es Ingeniero Químico por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y cursó el MBA en la Universidad de Stanford.

Luis Octavio Núñez Orellana. Socio Director Adjunto en el despacho Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C., en el que fue nombrado socio desde 2002. El Lic. Núñez actúa como Secretario no miembro del Consejo de Administración de Vinte, así como de diversas empresas privadas. Es egresado de la Escuela Libre de Derecho en la Ciudad de México, donde obtuvo el título de abogado. Asimismo, cuenta con maestría en leyes de la Universidad de Georgetown en Washington, D.C. Es Secretario no miembro del Consejo de Administración de Grupo Vinte desde el 2017.

Oliverio de la Garza Ugarte. Director Jurídico de Grupo Vinte a partir de enero de 2026 y es Secretario suplente no miembro del Consejo de Administración de Grupo Vinte desde el 2025. El Lic. de la Garza se incorporó a Javier como Director Jurídico en 2017 y ocupó dicho cargo hasta diciembre de 2025 donde además fungió como Secretario no miembro del Consejo de Administración, Responsable de Adquisición de Reservas Territoriales y de Servicio al Cliente. En enero de 2026 nombrado Director Jurídico de Grupo Vinte. Cuenta con un título como Licenciado en Derecho y Ciencias Sociales por la UANL y diversos posgrados en instituciones académicas en México y en el extranjero en diversas ramas del derecho negocios y gestión directiva.

Ninguno de los consejeros de la Compañía ni sus funcionarios principales tiene parentesco alguno.

3.2. Detalle de Ejecutivos Clave.

En adición a Sergio Leal Aguirre, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández, José Antonio Soto Montoya, Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano, Domingo Alberto Valdés Díaz, René Martínez Martínez y Oliverio de la Garza Ugarte, cuyas trayectorias en Vinte y currículums respectivos se describen en la sección anterior, Vinte cuenta con los siguientes ejecutivos clave dentro del equipo de administración:

Aurora García de León: Directora General de Derex. Es egresada de la carrera de Ingeniería Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico de Sonora, y cuenta con nivel AD1 por el IPADE. Además, cursó estudios dentro del Programa Building Blocks of Social Housing y el Programa New Perspectives for Affordable Rental Housing en Mexico en la Universidad de Harvard. Desde el año de 1994 se involucró en el ramo de la industria de la construcción dentro de la empresa URBI, desempeñándose en el área de comercialización y mercadotecnia, así como gerente de UEN de FOVI plaza Hermosillo. En 2001 se integró como accionista a la empresa Derex de la cual es Directora General. En 2018 recibió el Premio Nacional de Vivienda.

Gabriel Acosta Peña. Director de Administración y Finanzas de Grupo Vinte a partir de enero de 2026. Se incorporó a Javier en julio de 2025 como Director de Administración y Finanzas de Javier. Es contador público por la UANL, con un MBA por parte de Texas University y cuenta con una trayectoria de poco más de

25 años en el área de finanzas y auditoría, siendo responsable de direcciones financieras en sus últimos cargos.

Liliana Esthela Cavazos Alanís. Directora de Recursos Humanos de Grupo Vinte a partir del mes de enero de 2026. Se incorporó a Javier como Gerente de Organización y Compensaciones en el año 2018, y en el 2020 ocupó la gerencia de Recursos Humanos, para posteriormente ocupar la Dirección del área desde 2023 hasta diciembre de 2025. Cuenta con un título de Ingeniero Industrial Administrador por parte de la UANL y una Maestría en Administración por parte de la Escuela Superior de Negocios de Monterrey. Asimismo, cursó el programa de alta dirección ejecutiva D1 del IPADE y cuenta con una certificación como Global Remuneration Profesional. Tiene una trayectoria de más de 20 años como profesional en recursos humanos y compensaciones en empresas como Vitro, Cydsa y Copamex.

Fernando Magaña Iglesias. Actualmente se desempeña como Director de Desarrollo Inmobiliario de Vinte. Cuenta con 26 años de experiencia en el sector inmobiliario. El Sr. Magaña es ingeniero civil por Universidad Autónoma Metropolitana y estudió la Maestría en Promoción de Proyectos Inmobiliarios en la Universidad Anáhuac.

Carlos Alberto Santurtun Gómez. Actualmente se desempeña como Director de Diseño de Vinte. Anteriormente fungió como Director de Insumos para la Operación Corporativo, a cargo del desarrollo de reserva territorial en Vinte. Con 20 años en la compañía, ha ocupado puestos claves enfocados en dirigir los estudios, gestiones y proyectos para el desarrollo de la reserva territorial, así como obtención de los insumos para la construcción, venta e individualización de las viviendas. Es Arquitecto por la Universidad Autónoma Metropolitana.

Melito Hernández Baeza. Es Director Corporativo de Administración de la Construcción de Vinte, con más de 32 años de experiencia en el sector de la construcción. Ha liderado equipos de trabajo en otras empresas constructoras de viviendas, entre ellas Casas ARA. Tiene amplios conocimientos en construcción, planeación, control de obra, costos y presupuestos. Es Ingeniero Civil por la Universidad Autónoma Metropolitana.

Lizbeth Zenteno Hernández. Es la Directora de Planeación Financiera de Vinte. Se unió a Vinte desde su fundación y se desempeñó hasta 2021 como Gerente de Planificación Operativa de Vinte. Posteriormente administró las operaciones de Vinte en Quintana Roo, responsable de coordinar las ventas de la unidad, la gestión de la construcción, la individualización, el control y los esfuerzos de postventa. A partir de 2026 ocupa el cargo de Directora de Planeación Financiera de Vinte. Cuenta con más de 21 años de experiencia en la industria de la vivienda mexicana, enfocándose en la administración de tesorería y en los aspectos de planificación financiera y operativa de los desarrollos de vivienda de interés social y medio. Antes de unirse a nuestra compañía, la Sra. Zenteno Hernández trabajó en el departamento de planeación financiera para la división del área metropolitana de la Ciudad de México en Urbi. Es Licenciada en contaduría pública por el Grupo Educativo San Carlos en el Instituto Politécnico Nacional.

Sergio Peralta Serrano. Actualmente funge como Director de Vivemex. Se unió a Vinte en 2008 para desarrollar nuestra Región de Playa del Carmen, fungió también como Director Regional de Quintana Roo y como Director Corporativo de Desarrollo y Oportunidades de Negocio de Vinte. Es Licenciado en Ingeniería Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores

de Monterrey (ITESM). Trabajó 5 años como Gerente de Desarrollo de Negocios en Motorola de México. En 2002 creó una empresa de construcción de invernaderos y distribución de maquinaria e insumos agrícolas.

Francisco Trinidad José Valdez Díaz. Se unió a nuestra Compañía este 2023, como Director de Emobel. Es responsable de dirigir la estrategia comercial, financiera y operativa de Emobel. Francisco cuenta con 26 años de experiencia gestionando proyectos y desarrollando negocios. Por 15 años, ocupó posiciones de liderazgo en la empresa Liverpool. Estudio Ingeniería electrónica y telecomunicaciones en la Universidad del Valle de México. Ha cursado diversos programas de liderazgo y el Diplomado en Mercado Detallista en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Asimismo tiene una formación directiva en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE).

Sesai Santiago Hernández. Se incorporó a Vinte en el 2023, como Director de Sistemas y Tecnologías de la Información. Es responsable de las áreas de Tecnologías de la Información y el Centro de Desarrollo Corporativo (CEDECO). Sesai cuenta con más de 21 años de experiencia gestionando proyectos de Tecnologías de Información. Ha ocupado posiciones estratégicas en empresas como Grupo MEXGAS Filial PEMEX, Grupo Electrónico Mitzu, OSHKOSH, entre otras. Estudió Ingeniería en Tecnologías de Información y Telecomunicaciones, Maestría en Ingeniería de Gestión Empresarial y Diplomado en Planeación Estratégica en la Universidad Anáhuac así como también un Diplomado en Ciberseguridad. Cuenta con certificaciones como Scrum Master; Solution Consultant SAP, ITIL, HP y Cisco.

Mauricio Lomelí de la Torre. En 2025 se incorporó a Vinte como Director de Operaciones. Tiene experiencia como ejecutivo en Operaciones, Ventas, Marketing, Desarrollo de Negocios y Gestión en los sectores de Consumo Masivo, Comercio Minorista y Restaurantes. Antes de incorporarse a Vinte trabajo como Director de Operaciones en Wingstop México, CMR de CMR Mexico, Director Global de Ventas en Bimbo y Director General de El Globo.

Jesús Alberto Casillas Alvarado. Forma parte de la compañía desde 2005, ocupando el puesto de Coordinador de ventas, después Coordinador de operación, Gerente de operación y Gerente de UEN. Hoy ocupa la posición de Director de estrategia comercial, es responsable de diseñar e implementar la estrategia de Mercadotecnia y Comercial para aumentar los niveles de venta del grupo al integrar nuevas propuestas disruptivas en comunicación, comercialización y promoción de productos. Cuenta con más de 27 años de experiencia en el área comercial ejerciendo puestos de liderazgo. Estudió la Licenciatura en Administración en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Tobías Contreras Sánchez. Director de Sustentabilidad con experiencia en liderar iniciativas de sostenibilidad, eficiencia energética, desarrollo de estrategias ambientales y gestión de proyectos. Apasionado por la creación de soluciones innovadoras para promover la responsabilidad social y ambiental en las organizaciones. Tobías tiene 20 años de experiencia trabajando en Vinte, en donde lideró el área de Investigación y Desarrollo, el Proyecto de Vivienda Cero Gas y la iniciativa EDGE.

Alfonso Aguirre Aguilera. Cuenta con más de diez años de experiencia en los sectores financiero e inmobiliario, actualmente es el Director de Operaciones de Xante. Previamente se desempeñó como Director de Ventas de Loft México, una empresa de tecnología inmobiliaria y como Director de Expansión, Ventas y Comercial en TrueHome.

Ernesto Cruz Arteaga. Forma parte de la compañía desde 2010, en estos años ha ocupado los cargos de Jefe Contador Fiscalista, Coordinador de Estados Financieros y actualmente se desempeña como Gerente de Auditoría Interna. Es responsable de diseñar, establecer y gestionar el plan anual de auditoría interna, así como de emitir informes, identificar riesgos y proponer planes de acción orientados a su mitigación y al fortalecimiento del gobierno corporativo, control interno y cumplimiento legal. Cuenta con más de 23 años de experiencia profesional en empresas de diversos sectores. Es Licenciado en Contaduría por la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, Licenciado en derecho por la Universidad Tecnológica de México y Maestro en Derecho Fiscal por la Universidad del Valle de México.

Rachel Judith Martínez Castro. Ingresó a la compañía en 2004 como coordinadora de Titulación, posteriormente ocupó los puestos de Gerente de operación, Gerente de Titulación y Promoción Financiera y actualmente es directora de Titulación y Promoción Financiera. En su posición realiza la gestión entre instituciones crediticias, tales como bancos, Infonavit y Fovissste. Es responsable de planear y dar seguimiento a la ruta crítica de la programación mensual y trimestral de firmas y cobros, gestionando y facilitando los apoyos en las instituciones financieras. Rachel cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector. Cuenta con estudios en Administración y un Posgrado de Habilidades directivas en la Universidad Mexicana, plantel Polanco.

Gonzalo Pizzuto Aznar. Director de Relación con Inversionistas de Vinte. Es responsable de la relación con bancos de desarrollo internacionales como el Banco de Desarrollo Interamericano (BID), Corporación Financiera Internacional (IFC), Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG), PROPARCO, IFU & NADBank, los cuales participan en Vinte con inversiones de deuda y capital. Participó en los procesos de emisión de los certificados bursátiles VINTE 17 y VINTE 17-2; bonos de deuda en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), así como en la Oferta Pública Inicial (IPO) de Vinte. Recientemente fue responsable de la emisión de 8 bonos sustentables de VINTE 18X, 19X, 19-2X, 20X SDG, 23X SDG, 24X SDG, 25V y 25-2V, los primeros en Latinoamérica emitidos por una desarrolladora de vivienda. Previo a su incorporación en Vinte, trabajó en Deloitte México en valuación de empresas en el área de Asesoría Financiera. Es Licenciado en Contaduría y Finanzas por el ITESM y cuenta con una Maestría en Contaduría Profesional (MPA) por la Universidad de Texas en Austin.

Juan José Alvarez Hoyt. Director de Operaciones de Javier, reportando a la Dirección General de Grupo Vinte. Se incorporó a la compañía en ese mismo año, para ocupar el puesto en mención. Durante 15 años (2006-2020) se desempeñó en el sector salud en diferentes áreas y fungió como Director General de 4 hospitales. De diciembre 2015 a diciembre 2020 fue Director General del Hospital Christus Muguerza Alta Especialidad. Cuenta con un título de Ingeniero Químico Administrador por el ITESM y una Maestría en Administración de Empresas por el IPADE.

Verónica Lozano Galván. Directora de Planeación Financiera, Relación con Inversionistas y Sostenibilidad de Javier reportando a la Dirección General de Grupo Vinte. Se incorporó a Javier en 2011 teniendo a cargo el área de relación con inversionistas y financiamiento corporativo y desde mediados de 2019, ocupó la Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Sostenibilidad de Javier. Laboró en Fitch Ratings en el área de análisis de fondos de inversión y afores, así como en Banco Base, en el área de riesgos de contraparte. Es Licenciada en Finanzas Internacionales por parte de la Universidad de Monterrey (UDEM) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con la misma

institución. Ha participado en programas ejecutivos como el Programa CSO de BIVA, el Trust Academy de PWC y diplomados en universidades en el extranjero como Wharton School of the University of Pennsylvania, Harvard Extended School y la Universidad de Chicago.

José Carlos Garza Muñoz. Director Comercial de Javier, reportando a la Dirección General de Grupo Vinte. Desde 2005, ha participado en el sector vivienda en constructoras como ARA y COI. Se incorporó a Javier como Gerente de Ventas en 2007 y obtuvo la promoción a Gerente Comercial en 2011, para posteriormente, ser nombrado Director Comercial en el año 2015. Cuenta con un título en Ciencias de la Comunicación, con énfasis en Desarrollo Organizacional, por la UANL.

Sandra Patricia González Hernández. Directora de Tecnologías de la Información de Javier, reportando a la Dirección General de Grupo Vinte. Es Licenciada en Informática Administrativa por la UANL, con Maestría en Administración de Empresas y Especialización en Administración de Proyectos por la Universidad de las Américas Puebla (UDLAP). Es egresada del programa de Perfeccionamiento Directivo D1 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Cuenta con más de 25 años de experiencia en puestos de responsabilidad clave en empresas multinacionales como Cemex, Neoris y British American Tobacco, además de múltiples certificaciones en su campo de especialidad, incluyendo el programa Digital Transformation Strategy de University of California, Berkeley, Haas School of Business y Project Management Professional por el Project Management Institute.

Brenda Guadalupe Villarreal Gamboa. Directora de Auditoría Interna de Javier, reportando a la Dirección General de Grupo Vinte. Ingresó a Javier en el año 2007 como parte del área de información financiera, y posteriormente, en 2017, se incorporó al área de auditoría interna. En 2021 asumió la responsabilidad de esta misma área, fungiendo además como secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. En 2023 fue promovida a la Dirección de Auditoría Interna. Es Contador Público por la UANL, cuenta con Maestría en Administración de Empresas y una Especialidad en Finanzas por parte de la Universidad de Monterrey (UDEM), entre otras certificaciones y diplomados en su campo de especialidad.

Eva Viveros Rodríguez. Actualmente se desempeña como Directora Regional para el Estado de Hidalgo, y es responsable de coordinar sus esfuerzos de ventas, gestión de la construcción, individualización, control y postventa. La Sra. Viveros se incorporó a nuestra Empresa en 2004 como coordinadora de individualizaciones de Infonavit y Fovissste. Antes de unirse a nuestra compañía, trabajó 7 años en Urbi, donde ocupó por última vez el cargo de jefa de titulación de viviendas de instituciones hipotecarias. Es licenciada en informática por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores (ITESM de Hermosillo).

Alejandro Guevara Márquez. Es Director de la plaza Tecamac, Estado de México. Anteriormente fue gerente de la Plaza de Querétaro (desarrollos de interés social y medio). Cuenta con una amplia experiencia en el sector de vivienda y construcción, ya que colaboró como Director de Plaza, Gerente de Plaza y Coordinador de Planeación en Urbi durante más de 15 años. Es egresado de la Universidad de Baja California en Ingeniería en Computación.

Julio Rivas Guzmán. Se unió a la Compañía en 2012 como coordinador legal de adquisición de tierras. Actualmente es Gerente Jurídico de Reserva Territorial de Vinte y es responsable de supervisar las actividades de adquisición de inventarios de tierras en Vinte desde la responsabilidad legal y como área de

servicios legales del grupo, así como, en coordinación con despachos externos, la atención a los asuntos litigiosos. El Sr. Rivas cuenta con más de 23 años de experiencia trabajando como abogado litigante en materias civil, mercantil, agraria y amparo en la industria inmobiliaria mexicana. Antes de unirse a nuestra compañía, el Sr. Rivas Guzmán trabajó en Urbi, donde supervisó la adquisición de inventarios de tierras en varias regiones.

3.3. Comités.

Conforme a los estatutos sociales de la Compañía y a la LMV, el Consejo de Administración de la Compañía cuenta con el apoyo de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, los cuales deben estar integrados exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de 3 (tres) miembros.

Comité de Prácticas Societarias

Las funciones del Comité de Prácticas Societarias, según se establecen en los estatutos sociales de la Compañía y derivan de la LMV, son las siguientes:

- 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;
- expresar su opinión respecto a operaciones con partes relacionadas;
- solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo considere conveniente, incluyendo las relativas a operaciones entre partes relacionadas, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo disponga la LMV o cuando lo considere apropiado;
- convocar a asambleas generales de accionistas e incluir en el orden los puntos que estime pertinentes;
- apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes anuales, así como el reporte del Consejo de Administración emitido con relación con el informe del Director General concerniente a los estados financieros;
- opinar y aprobar los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los principales funcionarios de la Compañía;
- opinar respecto de las dispensas para que terceros, funcionarios o partes relacionadas aprovechen oportunidades de negocio que correspondan a la Compañía o a las personas morales que esta controle o en las que tenga una influencia significativa;
- las demás establecidas en la LMV o previstas en los estatutos sociales de la Compañía, acordes con las funciones que la LMV le asigna.

El Comité de Prácticas Societarias está integrado de la siguiente manera:

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

Comité de Auditoría

Las funciones del Comité de Auditoría, según se establecen en los estatutos sociales de la Compañía y derivan de la LMV, son las siguientes:

- 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 del auditor externo de la Compañía, y analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. El comité podrá reunirse con el auditor externo cuando lo estime conveniente;
- discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación;
- informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía o de las personas morales que esta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte;
- elaborar la opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV y someterla a la consideración del Consejo de Administración, para su posterior presentación a la asamblea general de accionistas, apoyándose del dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos: (i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Compañía son adecuados y suficientes considerando las circunstancias particulares; (ii) si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General, y (iii) Si como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Compañía;
- apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe anual, así como del informe de dicho Consejo con respecto al reporte presentado por el Director General en relación con los estados financieros;
- vigilar que las operaciones a que hacen referencia los artículos 28, fracción III y 47 de la LMV, se lleven a cabo de conformidad con los supuestos ahí establecidos, así como a las políticas derivadas de los mismos (incluyendo las relacionadas con el uso de activos, los estados financieros y las políticas de contabilidad de la Compañía);
- solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo establezca la LMV;
- solicitar a los directivos relevantes y demás empleados de la Compañía o de las personas morales que esta controle, reportes relativos a la elaboración de información financiera y cualquier otra información que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones;

- investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno, auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Compañía o de las personas morales que esta controle;
- recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el punto inmediato anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones;
- solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Compañía o personas morales que esta controle;
- informar al Consejo de Administración de las irregularidades significativas detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o propuestas;
- convocar a asambleas generales de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes;
- vigilar que el Director General dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas generales de accionistas y del Consejo de Administración;
- vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y de las personas morales que esta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior;
- emitir su opinión al Consejo de Administración respecto a las funciones de auditoría externa;
- expresar una opinión en beneficio del Consejo de Administración, con respecto a transacciones que excedan el 5% de los activos consolidados de la Compañía;
- las demás establecidas en la LMV o previstas en los estatutos sociales de la Compañía, acordes con las funciones que la LMV le asigna.

El Comité de Auditoría está integrado de la siguiente manera:

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

Comité de Capital Allocation

Comité formado por expertos independientes en la industria, asesores y consejeros de fibras y fondos. El Comité se formó para apoyar a la dirección a tomar decisiones relacionadas a adquisiciones y oportunidades de negocio.

Los miembros del Comité son:

- David de la Rosa. Socio Director de Brava Management, una firma de asesoría cuyos clientes incluyen inversionistas y operadores de bienes raíces y activos reales en los EE. UU. y América Latina. Antes de fundar Brava, el Sr. De La Rosa se desempeñó como VP Senior en Green Street, una firma de investigación y asesoría inmobiliaria de primer nivel, donde asesoró a algunas de las mayores firmas de capital privado y REITs en América del Norte. Es ex miembro del consejo de administración de Terrafina y es miembro independiente del Comité Técnico de Fibra Macquarie. Obtuvo su MBA en la Escuela de Negocios Booth de la Universidad de Chicago, donde recibió la beca de la Fundación Robert A. Toigo y beca de la Asociación de Bienes Raíces de Pensiones (Pension Real Estate Association). También completó el Programa de Intercambio de Negocios Internacionales en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Recibió su título de grado de la Universidad del Sur de California, graduándose magna cum laude.
- Abelardo Hernández Julia. Cuenta con más de 16 años de experiencia en el sector financiero con especialización en gestión de activos y banca de inversión. Es director general y administrador de portafolios de SOHO Capital Management, asesores de inversión independientes. Previo a su rol actual, era responsable del proceso de inversión de Renta Variable en Afore Sura, cuyo alcance abarcaba la estrategia global, enfocada en la selección de países, sectores, y factores, la estrategia de acciones mexicanas,) inversiones en directo en el mercado privado local, con enfoque en bienes raíces e infraestructura. Fue Director Asociado de BBVA Research Sales, en donde ayudó a mejorar el ranking en compraventa de acciones en BBVA de 15° en 2009 a 4° en 2012. Empezó su carrera en el área de análisis de UBS Pactual en el equipo de Estrategia y Situaciones Especiales. Es miembro independiente en los comités técnicos de Fibra Inn y previamente de Terrafina. Es miembro independiente del Consejo de Promotora Norte 19 (antes Hoteles City Express). Es licenciado en administración financiera por el ITESM, analista certificado de ESG, y CFA® charterholder.
- Luis Galindo Morales. CEO de Trefilia. Responsable de establecer la estrategia de inversión, especialmente en la ejecución y operación de la cartera alternativa. Antes de Trefilia, fue director financiero y director de operaciones de una startup de financiamiento al consumo. También

trabajó en CEMEX, donde dirigió su iniciativa minorista, Construrama. Antes de eso, fue Director de la División de Planeación Estratégica. Durante seis años, Luis fue consultor de estrategia en Monitor Company (fundada por Michael Porter) con sede en Cambridge, MA. Miembro del Comité de Asuntos Académicos y Estudiantiles de la Universidad de Monterrey (UDEM). Es profesor de Estrategia Corporativa en la Facultad Libre de Derecho de Monterrey. Es miembro de la Junta Directiva de CORDEM, una asociación que busca reconstruir comunidades empoderando a las mujeres a través de la educación. Tiene un MBA de Harvard Business School y una licenciatura en Economía del ITESM.

- Federico Clariond Domen. CEO de Valores Aldabra y Buró Inmobiliario Nacional, inversionistas en capital privado y deuda. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el ámbito financiero. También fue CFO de Stabilit México, empresa de laminados y Director Comercial de IMSA Acero y Enertec México. Comenzó su carrera en CEMEX. Actualmente es Consejero Propietario de Banco Bancrea, S.A., Institución de Banca Múltiple, es miembro independiente del Comité Técnico de Fibra Plus. También es consejero de Betterware, Grupo Cuprum, Afore Invercap y fue Presidente del Consejo de Empaques Moldeados de América, previo a su venta a un competidor global. Ingeniero Mecánico Administrador, egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey con Maestría en Administración de Empresas de Stanford University.
- Domingo Valdés. CFO de Vinte.

Comité de Ética

Para la Compañía es fundamental reforzar los valores que conforman nuestra cultura organizacional, pero, además, reconocemos la importancia de actuar conforme a los más altos estándares de calidad y compromiso tanto en lo individual, como en el plano social; en este sentido, nuestro Código de Ética establece los estándares mínimos que deben regir nuestra conducta tanto al interior como al exterior de la compañía. No obstante, un sólido Sistema Integral de Ética, requiere no solo de la existencia de un Código de Ética como pilar indiscutible de una sólida cultura organizacional, y de un sistema de denuncias de posibles actos contrarios al propio código, sino que, es fundamental la conformación de un Comité de Ética, el cual funja como un órgano de vigilancia que observe y promueva el debido cumplimiento del Código, que establezca los mecanismos de denuncia de posibles actos contrarios al mismo, que valore evidencias y en el caso de que, se configure alguna conducta violatoria al Código, establezca las sanciones y acciones correctivas que procedan; toda esta actuación del Comité de Ética, desde luego que se deberá llevar en un marco de transparencia, justicia, eficacia y equidad; por tal motivo, el propósito del presente Estatuto, es determinar las bases de integración, actuación, operación y señalar las formalidades en que se desarrollarán las sesiones ordinarias, extraordinarias, así como los

procedimientos para establecer sanciones, medidas preventivas y finalmente, la forma en que se resguardara la información.

El Comité de Ética se formalizó por el Consejo de Administración en febrero de 2020 y se conforma de las siguientes personas:

- Un miembro del Consejo de Administración de Vinte.
- Director General de Operación.
- Director de Administración y Capital Humano.
- Gerente de Capital Humano.
- Gerente del Área Jurídica.
- Gerente de Relación con Inversionistas y Financiamiento.
- El Auditor Interno (con voz, pero sin voto; actuando en funciones de consultoría, en los términos y con los alcances establecidos en las Normas Internacionales para el ejercicio de profesional de la Auditoría Interna).
- Secretario (sin voz ni voto).

Comité de Sustentabilidad

Para nuestra organización la sustentabilidad consiste en la creación de Comunidades Vinte que generen un impacto social, económico y ambiental positivo a través de una operación socialmente responsable y de productos amigables con el medio ambiente. El propósito de Vinte es elevar la calidad de vida de las personas, promoviendo desarrollos habitacionales integrales sustentables provistos con tecnología, equipamiento y amenidades de alta calidad que promuevan el desarrollo de la vida en comunidad. De esta manera, la Compañía asegura que todos los grupos de interés, incluyendo 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.

Durante el 2019 se formalizó la creación de un Comité de Sustentabilidad, el cual tiene como principales objetivos complementar y mejorar continuamente la cultura de sustentabilidad Vinte con fines ambientales, sociales y económicos, a través del Comité de Sustentabilidad, instaurando bases, planes, acciones y evaluación de resultados, en el corto, mediano y largo plazo, así como implementar un Sistema de Gestión Ambiental y Social y un Sistema de Evaluación de Producto.

3.4. Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios.

Hasta el término del ejercicio fiscal 2010, los miembros del Consejo de Administración de la Compañía no recibieron compensación alguna por acudir a las sesiones del Consejo de Administración. A partir del año 2011, y hasta diciembre de 2017, la Compañía pagó a cada consejero independiente, por cada reunión a la que asistió, una cantidad equivalente a tres centenarios.

En línea a la aprobación de la Asamblea Anual del 30 de abril de 2025, la Compañía paga a los siguientes emolumentos: (i) a cada consejero independiente, la cantidad neta que, después de haber efectuado las retenciones fiscales correspondientes, sea equivalente, en Moneda Nacional, a 3 (tres) centenarios por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan; (ii) a cada consejero que no tenga el carácter de independiente, así como al Secretario del Consejo de Administración, la cantidad neta que, después de haber efectuado las

retenciones fiscales correspondientes, sea equivalente, en Moneda Nacional, a 1 (un) centenario por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan, y (iii) a cada miembro de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como a su Secretario, la cantidad neta que, después de haber efectuado las retenciones fiscales correspondientes, sea equivalente, en Moneda Nacional, a 50% del valor de 1 (un) centenario por cada sesión de Comité a la que asistan. Salvo por estas compensaciones, los miembros del Consejo de Administración y funcionarios de la Compañía no tienen algún plan de pensión, de retiro o cualquier otra prestación de naturaleza similar que perciban de la Compañía o de sus Subsidiarias.

Adicionalmente, el monto total de las compensaciones pagadas por la Compañía a directivos relevantes, por el año concluido el 31 de diciembre de 2025 fue de \$226,776 mil Pesos, de los cuales \$181,760 mil Pesos corresponden a beneficios directos por sueldos y salarios, y \$45,016 mil Pesos corresponden a bonos por resultados o actuación (compensación variable en función de los resultados de la Compañía y del área de responsabilidad de cada funcionario).

3.5. Disposiciones generales del Código de Ética y Conducta de Vinte.

El Código de Ética y Conducta de Inmobiliaria Vinte está diseñado para reforzar los valores que nuestra organización promueve. Establece los lineamientos de conducta que deben regirnos como grupo, esperando que todos los practiquen como personas responsables que somos, trátense de colaboradores, clientes, proveedores, comunidad y autoridades. Para Inmobiliaria Vinte es de gran importancia que todos los que la conformamos actuemos de acuerdo con sus valores: innovación, pertenencia, pasión y trascendencia; los cuales representan las bases del Código de Ética, así como los principios éticos que habrán de regir el comportamiento esperado por parte de los miembros y corresponsables de la organización. El Código de Ética tiene como objetivos el cumplimiento de leyes, libre competencia, anticorrupción, prevención de lavado de dinero, conflicto de interés, atenciones, regalos y otras cortesías, sustentabilidad, conducta cívica y política, salud y seguridad ocupacional, mecanismo de control (línea ética) y sanciones.



Innovación

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



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.



Trascendencia

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

3.6. Composición Accionaria de la Compañía.

A la fecha del presente reporte, la composición accionaria de Vinte es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u> <u>(sin expresión de valor nominal)</u>		<u>Total</u>	<u>%</u>
	Sección Única			
	<u>Capital Fijo</u>	<u>Capital Variable</u>		
Sergio Leal Aguirre	60,000	47,810,871	47,870,871	17.02%
Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano	50,000	41,348,369	41,398,369	14.71%
René Jaime Mungarro	50,000	23,580,098	23,630,098	8.40%
Otros Consejeros y Directivos	40,000	17,484,065	17,524,065	6.23%
Proparco	-	26,990,308	26,990,308	9.59%
Danish SDG Investment Fund / IFDK	-	27,473,081	27,473,081	9.77%
Público Inversionista	-	95,690,545	95,690,545	34.01%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	-	770,787	770,787	0.27%
Total (capital social autorizado):	200,000	281,148,124	281,348,124	100.00%

En términos de la LMV, ninguno de los accionistas o grupo de personas ejerce control o poder de mando en la Compañía. El accionista Afore Sura aumentó su participación durante marzo de 2026 y es actualmente beneficiario de más del 10% del capital social de la Compañía, sin ejercer influencia significativa en la misma.

Antonio Blas Zúñiga Hernández y José Antonio Soto Montoya, miembros Propietarios del Consejo de Administración y Directivos Relevantes, mantienen una participación individual mayor al 1% y menor al 10% de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con una participación de forma agregada de 6.23%.

Durante 2023, 2024 y 2025, el porcentaje de propiedad mantenido por los Principales Accionistas no ha presentado cambios significativos.

La Compañía no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona física o moral. Asimismo, no existe ningún compromiso conocido por la Compañía que pudiere significar un cambio de control en sus acciones.

3.7. Estructura Organizacional.

La estructura organizacional de Vinte está representada por tres niveles: (1) Consejo de Administración, (2) Estructura Corporativa, y (3) Operación en cada Unidad Estratégica de Negocio (UEN).

Consejo de Administración. Es el responsable de analizar y diseñar las estrategias de generación de valor de la Compañía además de supervisar la administración de la Compañía. Ver la sección "V. ADMINISTRACIÓN - 3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS" de este Reporte.

Comité de Análisis y Adquisición de Reservas Territoriales (CAART). Es el Comité Multidisciplinario conformado por especialistas administrativos, técnicos, financieros, jurídicos y de mercado encargado del análisis y decisión final de adquisición de reservas territoriales de la Compañía. Dicho Comité es coordinado por la Gerencia Corporativa de Adquisición de Reserva Territorial y

se conforma además por miembros del Consejo de Administración, la Dirección de Finanzas, la Gerencia Corporativa de Costos y diferentes áreas de apoyo técnico y legal del corporativo de la Compañía.

Estructura Corporativa. Es el grupo directivo a cargo de las áreas funcionales de la Compañía cuya tarea es brindar el soporte necesario a la organización de forma horizontal-vertical y asegurar la implementación de las estrategias y de los objetivos, así como de la estandarización de los procesos de operación en cada una de las UEN's.

Operación UEN. Es el grupo gerencial a cargo de las operaciones de planeación, autorización, construcción, desarrollo y venta de viviendas en cada una de las plazas de la Compañía. Es donde se generan los ingresos de la Compañía.

Principales Actividades por Área

Dirección General. Responsable del seguimiento, ejecución y supervisión de las decisiones estratégicas tomadas por el Consejo de Administración, así como los proyectos de crecimiento y las relaciones públicas de la Compañía. Adicionalmente, identifica y genera oportunidades para el desarrollo de nuevos negocios.

Finanzas. Responsable del diseño, estructuración, negociación, cierre y administración del financiamiento de la Compañía, tanto de los esquemas tradicionales como de los fondeos estratégicos/corporativos de deuda y capital, asegurando así los recursos financieros requeridos; además, es responsable del diseño de estrategias para el fortalecimiento de la estructura financiera de la Compañía, la minimización de los riesgos financieros y la maximización del valor de la Compañía.

Ventas. Responsable de la definición y supervisión de las estrategias corporativas de ventas, al identificar oportunidades a nivel nacional y al otorgar los apoyos requeridos a cada plaza para lograr los objetivos anuales establecidos.

Contraloría. Responsable de la supervisión de los compromisos contables, fiscales y administrativos de las plazas y elaborar en tiempo los estados financieros de la Compañía, así como de gestionar los procesos de la nómina de la Compañía y de prevenir cualquier desviación de los recursos en todas las áreas de la Compañía.

Operación. Responsable de todas las diferentes plazas de la Compañía, asegurando el logro de los indicadores de corto, mediano y largo plazo de las ventas, gastos, costos y utilidades esperadas. Adicionalmente, es responsable de la administración corporativa, planeación y administración de los riesgos operativos.

Técnica. Responsable de la definición y supervisión de los procesos constructivos, en lo referente a materiales y proveedores, asegurando que se cumplan los estándares de calidad, costo y tiempo esperados para cada una de las áreas constructivas en las diferentes plazas y productos.

Costos. Responsable de la elaboración de los presupuestos de obra, de su administración y del control del costo ejercido por cada una de las áreas

constructivas de las plazas, así como de una permanente búsqueda por mejorar las condiciones pactadas con proveedores y contratistas.

Desarrollo Organizacional. Responsable de la elaboración e implementación de proyectos que contribuyan a la institucionalización y réplica de la Compañía, además de la coordinación de los procesos de reclutamiento y selección, eficiencia de las estructuras, compensación, administración del talento y clima laboral.

ERP. Responsable del establecimiento, administración y crecimiento del ERP de la Compañía, que hoy en día permite controlar a las diferentes áreas funcionales, así como registrar, consultar y reportar información de operación al instante.

Adquisición de Reserva Territorial. Responsable de la adquisición de nuevas reservas territoriales para la Compañía, asegurando la continuidad de la misma, de acuerdo al Plan Estratégico de Negocio, desde la prospección de terrenos hasta la gestión y cierre de compromisos necesarios para entregarla al Gerente de la plaza para el inicio de operaciones. Coordina el Comité de Análisis y Adquisición de Reservas Territoriales (CAART).

Insumos para la Operación (IPO) TH. Responsable del habilitamiento de reserva territorial en todas las plazas, el desarrollo técnico ante los Municipios, los Estados y la Federación para la obtención de los dictámenes, las factibilidades para obtener la autorización de los conjuntos, la adquisición de derechos de agua potable ante la Comisión Nacional del Agua, así como las factibilidades y convenios de energía eléctrica.

Diseño, I&D. Responsable del proceso de diseño de un nuevo fraccionamiento y sus respectivos programas, desde su entorno regional hasta la descripción del mismo, desarrollando un proyecto que cumpla con las regulaciones municipales y estatales donde se encuentre.

El siguiente diagrama muestra, de manera gráfica, la estructura organizacional y las principales actividades por área de Vinte:



4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

A continuación, se incluye un breve resumen de ciertas cláusulas de los estatutos sociales de la Emisora. El resumen previsto a continuación no pretende ser exhaustivo por lo que el inversionista deberá revisar también los estatutos sociales completos.

General

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 16 de agosto de 2001, con una duración indefinida, de conformidad con las leyes de México. La Emisora se constituyó como "Vinte Viviendas Integrales, S.A. de C.V." y el 7 de febrero de 2008, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó que la Emisora adoptara la modalidad de sociedad anónima promotora de inversión, cambiando su denominación a "Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I. de C.V.". Antes de la consumación del IPO, el 20 de septiembre de 2016 los accionistas de la Emisora resolvieron de manera unánime y por escrito fuera de asamblea aprobar, entre otros puntos, (i) que la Emisora adopte el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, así como la consecuente reforma de sus estatutos sociales para adecuarlos a lo dispuesto por la LMV, y (ii) la modificación de la denominación social de la

Emisora a "Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.". Nuestro domicilio social se encuentra en la Ciudad de México.

La Emisora ha presentado una copia de los estatutos sociales ante la CNBV, la BMV y la BIVA, misma que se encuentra disponible para su consulta en las oficinas de la BMV y la BIVA y en sus páginas de Internet www.bmv.com.mx y www.biva.mx (cuyo contenido no forma parte de, y no deberá ser incorporado por referencia al presente Reporte). Las oficinas corporativas de Grupo Vinte están ubicadas en Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201, Col. Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, México. C.P. 05349.

La Emisora lleva un registro de acciones y, de conformidad con lo dispuesto por la ley mexicana, únicamente se reconocerán como accionistas a quienes se encuentren inscritos en dicho registro. Los accionistas de la Emisora podrán mantener sus acciones ya sea en forma de títulos físicos o a través de registros en las cuentas de entidades que participen en Indeval como depositarios. Las cuentas pueden ser mantenidas en Indeval por casas de bolsa, bancos y otras instituciones autorizadas por la CNBV. La propiedad de las acciones se refleja a través de certificaciones de Indeval, complementadas con certificaciones emitidas por cada participante de Indeval.

Objeto social

De conformidad los estatutos sociales de la Compañía, esta tiene por objeto, entre otras, las siguientes actividades: la captación de recursos y obtención de créditos para el financiamiento de construcciones y adquisición de terrenos donde se realizarán las construcciones, incluyendo, pero no limitado a, edificación residencial y de vivienda, edificación no residencial, construcción de obras urbanización, construcción de plantas industriales, montaje e instalación de estructuras de concreto, montaje e instalación de estructuras metálicas, construcción de obras viales y para el transporte terrestre, construcción de vía, movimientos de tierra, fraccionamientos, cimentaciones y demoliciones, así como el diseño, planeación, desarrollo, administración, edificación y comercialización de todas y cualesquiera especies de obra de construcción y cualquier otra actividad relacionada con la construcción o con bienes inmuebles en general.

Capital Social y Acciones

El capital de la Compañía es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro, totalmente suscrito y pagado es de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), representado por 200,000 acciones. El capital variable autorizado será ilimitado. El capital social estará representado por acciones de serie única, ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal. La totalidad de las acciones en que se divide el capital social será de libre suscripción, en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Cada acción otorgará a sus tenedores los mismos derechos patrimoniales, por lo que todas las acciones participarán por igual, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de los estatutos sociales, salvo por lo que se refiere al derecho de separación contemplado por la Cláusula Décima Tercera de los mismos. Sin embargo, para evitar distinciones en el precio de cotización de las acciones, los títulos definitivos de las acciones podrán emitirse sin diferenciar entre las acciones representativas del capital mínimo fijo y las de

la parte variable. Cada acción conferirá derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas.

Adquisición de acciones propias

La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del artículo 134 de la LGSM, siempre que: (i) la adquisición de acciones propias se efectúe en alguna bolsa de valores nacional; (ii) la adquisición y, en su caso, la enajenación en bolsa, se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas autorizadas por la CNBV; (iii) la adquisición de acciones propias se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto las acciones adquiridas podrán mantenerse por la Compañía sin necesidad de una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que la Compañía conservará en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la asamblea de accionistas. En todo caso, deberá anunciarse el importe del capital suscrito y pagado cuando se dé publicidad al capital autorizado representado por las acciones emitidas y no suscritas; (iv) la asamblea general ordinaria de accionistas acuerde expresamente, para cada ejercicio social, el monto máximo de recursos que podrán destinarse a la compra de acciones propias o títulos de crédito u otros instrumentos que las representen, con la única limitante que los recursos totales destinados a este fin no podrán exceder de la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores; (v) la Compañía se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV, y (vi) la adquisición y enajenación de las acciones de la Compañía o de los títulos de crédito que las representen, en ningún caso podrán dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de la bolsa de valores en que los mismos coticen. El Consejo de Administración estará facultado para designar a las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias.

En tanto las acciones o los títulos de crédito que las representen pertenezcan a la Compañía, estas no podrán ser representadas ni votadas en asambleas de accionistas, ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno respecto de las mismas.

La adquisición y enajenación de acciones, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la asamblea general ordinaria de accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (plan de recompra de acciones), mismo que fue autorizado mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito por los accionistas de la Compañía con fecha 20 de septiembre de 2016. En términos del artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio

social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Disposiciones en materia de cambio de control

Cualquier y toda adquisición de Acciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, reorganizaciones corporativas, escisiones, ejecución o adjudicación de garantías, adjudicaciones, consolidaciones, conversiones u otras transacciones similares, directas o indirectas, por una o más personas, personas relacionadas, grupo de personas, grupo empresarial o consorcio, requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración, cada vez que el número de Acciones que se pretenda adquirir, sumado a las Acciones que integren su tenencia accionaria previa, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99% u otro múltiplo de 9.99%. Una vez que se alcance dicho porcentaje o múltiplo, según sea el caso, cualquier adquisición posterior de Acciones por parte de cada una de dichas personas, personas relacionadas, grupo de personas, grupo empresarial o consorcio mediante la cual adquieran Acciones adicionales de la Compañía que representen un 2% o más, deberá notificarse por escrito al Consejo de Administración de la Compañía, en el domicilio de la Compañía. Lo anterior, en el entendido de que (1) no se requerirá autorización adicional para realizar adquisiciones posteriores a la primera autorización relativa a la integración de una tenencia accionaria, directa o indirecta, igual o mayor al 9.99%, hasta que el porcentaje de participación en el capital social implique una influencia significativa, y (2) con respecto a cualesquiera accionistas de la Compañía, la referida autorización para realizar adquisiciones será aplicable cuando como resultado de ello el número de Acciones que se pretendan adquirir, sumado a las Acciones que integren su tenencia accionaria previa total, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado, según sea el caso considerando las Acciones que integren su tenencia accionaria previa total (ya sea por haberlas adquirido como resultado de una autorización del Consejo de Administración o por tener el carácter de accionistas de la Compañía previo a la fecha de la realización de la oferta pública inicial de las Acciones de la Compañía): (a) un número igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99%, u (b) otro múltiplo de 9.99%, comenzando a partir de que el porcentaje de participación en el capital social implique una influencia significativa.

El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero.

El Consejo de Administración resolverá sobre las solicitudes de autorización que se presenten, dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha en que la solicitud fue presentada, siempre y cuando, y contados a partir de que, la solicitud contenga toda la información requerida. Tratándose de (i) solicitudes relativas a una adquisición de acciones que tenga como resultado integrar una tenencia accionaria, directa o indirecta, igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99% u otro múltiplo de 9.99%, sin que dicha adquisición de Acciones tenga como consecuencia (a) una influencia significativa, (b) la adquisición de una participación relevante, o (c) un

cambio de control, si el Consejo de Administración no resolviere dentro del plazo de 90 días naturales citado, la solicitud de autorización se considerará como autorizada, y (ii) solicitudes relativas a la adquisición que implique (x) una influencia significativa, (y) la adquisición de una participación relevante, o (z) un cambio de control, si el Consejo de Administración no resolviere dentro del plazo de 90 días naturales citado, la solicitud de autorización se considerará como negada.

En el supuesto de que el Consejo de Administración autorice la adquisición de Acciones planteada, y dicha adquisición de Acciones implique (i) la adquisición de una participación relevante, o (ii) un cambio de control, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la o las personas que pretendan llevar a cabo la adquisición de Acciones en cuestión deberán hacer oferta pública de compra por el 100% menos una de las Acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate; (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la bolsa de valores donde se encuentren listadas las Acciones, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración, y (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la o las personas que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tengan la intención de llevar a cabo la adquisición de Acciones objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima igual al 15%, respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido de que el Consejo de Administración podrá modificar, únicamente hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando para dichos efectos la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio, la cual deberá expresarse respecto de la contraprestación a ser pagada por las Acciones, así como de la prima por Acción.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración estará facultado para aprobar de forma condicional una solicitud que incluya un precio distinto al anterior, o dispensar la necesidad de hacer oferta pública forzosa de adquisición, siempre y cuando no se requiera llevar a cabo conforme a la ley y, en su caso, se obtenga autorización de la CNBV para estar exceptuado de realizar dicha oferta pública, en el entendido de que la condición a que estará sujeta dicha aprobación condicional consistirá precisamente en que la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Compañía ratifique la decisión del Consejo de Administración, siempre y cuando se cuente con la resolución favorable de los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 67% de las Acciones en circulación en el momento de aprobarse la ratificación de que se trate, en cuyo caso, la resolución de los accionistas en dicha asamblea general extraordinaria de accionistas será definitiva y reemplazará cualquier resolución anterior del Consejo de Administración.

La oferta pública de compra deberá ser completada dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que la adquisición de las Acciones hubiese sido autorizada por el Consejo de Administración. El precio que se pague por cada una de las Acciones será el mismo, con independencia de la clase de Acciones de que se trate.

En caso de que el Consejo de Administración recibiere, en o antes de que hubiere concluido la adquisición de Acciones, una oferta de un tercero, reflejada en una solicitud para adquirir las Acciones de que se trate (incluyendo a través de una fusión, consolidación u operación similar), en mejores términos para los accionistas o tenedores de Acciones de la Compañía, el Consejo de Administración tendrá la facultad de considerar y, en su caso, autorizar dicha segunda solicitud, manteniendo en suspenso la autorización previamente otorgada, y sometiendo a consideración del propio Consejo de Administración ambas solicitudes, a efecto de que el Consejo de Administración apruebe la solicitud que considere conveniente, en el entendido de que cualquier aprobación será sin perjuicio de la obligación de llevar a cabo una oferta pública de compra.

Aquellas adquisiciones que impliquen (a) la adquisición de Acciones que pretenda integrar una tenencia accionaria igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99% u otro múltiplo de 9.99%; (b) la adquisición de una influencia significativa o una participación relevante, o (c) un cambio de control, podrán ser inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía, una vez que hayan sido debidamente autorizadas por el Consejo de Administración y que las mismas se hubieren concluido. Adicionalmente, aquellas adquisiciones de Acciones que impliquen (a) la adquisición de una participación relevante, o (b) un cambio de control, no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía, sino hasta el momento en que la oferta pública de compra hubiere concluido. En consecuencia, en este caso, no podrán ejercerse los derechos societarios resultantes de las Acciones, sino hasta el momento en que la oferta pública de compra de que se trate hubiere sido concluida.

En la medida en que el Consejo de Administración rechace una solicitud de aprobación de una adquisición que haya cumplido con todos los requisitos establecidos en los estatutos sociales, que implique (i) adquirir una participación relevante, o (ii) un cambio de control, y siempre que (a) dicha solicitud hubiere sido negada por falta de resolución del Consejo de Administración (ya sea que no se hubiere reunido o, de haberse reunido, no hubiere adoptado una decisión al respecto), o (b) no se hubiere obtenido el voto en favor del rechazo de dicha solicitud por parte de la mayoría de los Consejeros independientes de la Compañía (ya sea por falta de voto, abstinencia o voto en contra del rechazo); el Secretario del Consejo de Administración estará obligado a convocar, en un periodo de 10 días naturales posteriores a dicho rechazo (o la extinción del plazo para que el Consejo de Administración resuelva sobre dicha solicitud), a una asamblea general extraordinaria de accionistas en la cual los accionistas de la Compañía podrán ratificar la decisión del Consejo de Administración o revocar dicha decisión, en cuyo caso, la resolución de los accionistas en dicha asamblea general extraordinaria de accionistas será definitiva y reemplazará cualquier resolución anterior del Consejo de Administración.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones restringidas conforme a lo anterior, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, las Acciones materia de dichas adquisiciones no otorgarán derecho alguno para votar en cualquier asamblea de accionistas de la Compañía, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes. Las Acciones materia de dichas adquisiciones no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y la Compañía no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el artículo 290 de la LMV, por lo que no demostrarán la titularidad de las Acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas,

ni legitimarán el ejercicio de acción alguna, incluyendo las de carácter procesal.

En caso de contravenir lo dispuesto en este apartado de los estatutos sociales, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición de Acciones a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Lo anterior no será aplicable a (i) las adquisiciones o transmisiones de Acciones que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado, o en cumplimiento de una sentencia definitiva e inapelable declarada por autoridad judicial competente, y/o (ii) la adquisición o transmisión de Acciones (a) por cualquier persona moral, fideicomiso o figura similar, vehículo, entidad, empresa u otra forma de asociación económica o mercantil, tenga o no existencia jurídica, que esté bajo el control de la persona o personas que tengan, en conjunto, el control de la Compañía, y (b) por parte de la Compañía, o por parte de fideicomisos constituidos por la propia Compañía. Lo anterior, en el entendido de que, en los supuestos a que se refieren los incisos (i) y (ii) del presente párrafo y de conformidad con lo establecido por la LMV y demás legislación aplicable, salvo en los casos exceptuados por dicho ordenamiento legal, el adquirente respectivo estará obligado a llevar a cabo una oferta pública forzosa de adquisición (x) por el porcentaje del capital social de la Compañía equivalente a la proporción de Acciones que se pretenda adquirir en relación con el total de estas, en aquellos casos en los que el adquirente respectivo pretenda adquirir una participación relevante, pero no el control de la Compañía, y (y) del 100% de las Acciones de la Compañía, en aquellos casos en los que el adquirente respectivo pretenda adquirir el control de la Compañía como resultado de la adquisición de Acciones de que se trate.

Adquisición de Acciones por partes relacionadas

Las personas morales respecto de las cuales la Compañía tenga la capacidad de (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% del capital social, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma, no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital de la Compañía o de títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, salvo (a) por adquisiciones que se realicen a través de fondos de inversión, o (b) en el caso de que las sociedades en las que la Compañía participe como accionista mayoritario adquieran acciones de la Compañía, para cumplir con opciones o planes de venta de acciones que se constituyan o que puedan diseñarse o suscribirse a favor de empleados o funcionarios de dichas sociedades o de la propia Compañía, siempre y cuando, el número de acciones adquiridas con tal propósito no exceda del 25% del total de las acciones en circulación de la Compañía.

Conforme a lo previsto por el artículo 366 de la LMV, las personas relacionadas con la Compañía y las fiduciarias de fideicomisos que se constituyan con el fin de establecer planes de opción de compra de acciones

para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente, por la Compañía, solo podrán enajenar o adquirir de la Compañía las acciones representativas de su capital social o los títulos de crédito que las representen, mediante oferta pública o subastas autorizadas por la CNBV, salvo en los casos previstos por el artículo 367 de la LMV y demás disposiciones aplicables.

Aumentos de Capital y derechos preferentes

Con excepción de (i) los aumentos del capital social mediante la emisión de acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, de conformidad con el artículo 53 de la LMV y la Cláusula Séptima de los estatutos sociales, (ii) los aumentos del capital social resultantes de la colocación de acciones propias a que se refiere la primera parte de la Cláusula Octava los estatutos sociales, (iii) la conversión de valores convertibles en acciones y las acciones que se emitan para tales efectos, y (iv) las acciones que se emitan como resultado de fusiones, independientemente del carácter que en las mismas tenga la Compañía, los aumentos del capital social se efectuarán por resolución de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas, según sea el caso, conforme a lo previsto en la LGSM y las reglas previstas en la Cláusula Décima Primera de los estatutos sociales.

Los aumentos del capital social en su parte fija se harán por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas, con la correspondiente reforma de los estatutos sociales. Los aumentos del capital social en su parte variable se harán por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, con la única formalidad de que el acta correspondiente sea protocolizada ante notario público, sin necesidad de inscribir la escritura pública respectiva en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Compañía. Al tomarse los acuerdos respectivos a aumentos del capital social, la asamblea de accionistas que decreta el aumento, o cualquier asamblea de accionistas posterior, fijará los términos y condiciones en los que deba llevarse a cabo dicho aumento, misma que, a su vez, podrá delegar esa facultad al Consejo de Administración.

Las acciones que por resolución de la asamblea que decreta su emisión deban entregarse a medida que se realice su suscripción, podrán ser ofrecidas para suscripción y pago por el Consejo de Administración o por el delegado o los delegados especiales, de acuerdo con las facultades que a estos hubiese otorgado la asamblea de accionistas de que se trate, respetando en todo caso, excepto por los casos antes descritos, los derechos de preferencia que se establecen en la Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales.

Los aumentos de capital podrán efectuarse mediante capitalización de cuentas del capital contable de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LGSM, mediante pago en efectivo o en especie, por capitalización de pasivos o por cualquier otro medio permitido por la legislación aplicable. En los aumentos por capitalización de cuentas del capital contable, todas las acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les corresponda del aumento, sin que sea necesario emitir nuevas acciones que lo representen.

Salvo por los aumentos del capital social resultantes de la colocación de acciones propias adquiridas por la Compañía en los términos de la Cláusula Octava de los estatutos sociales, todo aumento del capital social deberá

inscribirse en el Libro de Variaciones de Capital que para tal efecto llevará la Compañía, a través del Secretario del Consejo de Administración.

En los aumentos del capital social, los accionistas tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate. Este derecho deberá ejercerse dentro del plazo que para tal efecto establezca la asamblea de accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía. Salvo por determinación en contrario de la asamblea de accionistas, los accionistas no tendrán el derecho de preferencia en relación con las acciones que se emitan (i) con motivo de la fusión o una combinación similar de la Compañía, (ii) para la conversión de obligaciones convertibles en acciones de la Compañía u otros valores convertibles aprobados por la asamblea de accionistas, (iii) para la colocación de acciones propias adquiridas en los términos de la Cláusula Octava de los estatutos sociales, y (iv) para su oferta pública en términos del artículo 53 de la LMV y de la Cláusula Séptima de los estatutos sociales.

En caso de que después del vencimiento del plazo durante el cual los accionistas puedan ejercer el derecho de preferencia, aún quedaren sin suscribir algunas acciones, estas podrán ser ofrecidas para su suscripción y pago, al precio y en las condiciones y plazos determinados por la propia asamblea de accionistas que hubiere decretado el aumento de capital, o si así lo hubiere resuelto la propia asamblea, en los términos que disponga el Consejo de Administración o los delegados designados por la asamblea de accionistas, en el entendido de que en ningún caso se podrán buscar inversionistas con la intervención de un intermediario colocador, para colocar dichas acciones. En caso de que las acciones no fueran suscritas y pagadas, podrán permanecer en la tesorería de la Compañía o bien serán canceladas, en ambos casos previa reducción del capital, según lo determine la asamblea de conformidad con la legislación aplicable.

Amortización de Acciones

La Compañía podrá amortizar acciones con utilidades repartibles, sin disminuir su capital social, para lo cual, la asamblea general extraordinaria de accionistas que acuerde la amortización, además de observar lo previsto por el artículo 136 de la LGSM y el artículo 288 de la LMV, cumplirá con los siguientes requisitos: (a) cuando se amorticen acciones a todos los accionistas, la amortización se hará en tal forma que después de la amortización estos tengan los mismos porcentajes respecto del capital social y participación accionaria que tenían previo a la amortización en cuestión; (b) en el caso de acciones que coticen en una bolsa de valores, la amortización se llevará a cabo mediante la adquisición de las propias acciones en la bolsa de que se trate, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la asamblea de accionistas correspondiente, la cual podrá delegar en el Consejo de Administración o en delegados especiales, la facultad de determinar el sistema, precios, términos y demás condiciones para ello. Una vez tomados los acuerdos correspondientes se publicará un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, donde se exprese el sistema seguido para el retiro de acciones, así como el número de acciones que serán amortizadas, y (c) las acciones amortizadas y los certificados o títulos que las amparen quedarán extinguidos y deberán cancelarse.

Cancelación de la inscripción en el RNV

En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital de la Compañía, o de títulos que las representen, del RNV, ya sea por solicitud de la propia Compañía, previo acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas y con el voto favorable de los titulares de acciones o títulos que las representen, con o sin derecho de voto o de voto limitado, que representen, por lo menos, el 95% del capital social suscrito y pagado de la Compañía, o por resolución de la CNBV, la Compañía deberá realizar, previo a dicha cancelación, una oferta pública de compra, dentro de los 180 días siguientes al requerimiento o a la autorización de la CNBV, según sea el caso, de conformidad con las disposiciones aplicables de la LMV. Los accionistas del grupo de control serán subsidiariamente responsables con la Compañía por el cumplimiento de lo previsto en este párrafo, de tratarse de un requerimiento de cancelación de la CNBV.

Asamblea de accionistas

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Compañía. Las asambleas de accionistas serán generales o especiales, siendo las generales, a su vez, ordinarias o extraordinarias. Serán asambleas extraordinarias las convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo 182 de la LGSM, así como las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos mencionados la Cláusula Vigésima Cuarta o en la Cláusula Novena, apartado (C), último párrafo, de los estatutos sociales. Serán asambleas ordinarias las convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo 181 de la LGSM y para tratar cualquier otro asunto no reservado a las asambleas extraordinarias, incluyendo los mencionados en la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales. Las Asambleas Especiales serán las que se reúnan para tratar asuntos que puedan afectar los derechos de una sola serie de acciones y estarán sujetas a las disposiciones aplicables a las Asambleas Generales Extraordinarias, en cuanto a quórum de asistencia, votación y formalización de actos.

Todas las asambleas de accionistas se celebrarán en el domicilio social de la Compañía. Las asambleas de la Compañía se podrán llevar a cabo mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología a fin de que la totalidad de los participantes en la asamblea o una parte de ellos pudiera asistir, tal como si se tratara de asambleas de accionistas presenciales, pudiendo darse la participación de parte o todos los asistentes presencialmente por medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, teniendo la misma validez unas y otras.

Convocatorias. Las convocatorias para asambleas de accionistas podrán ser hechas por el Consejo de Administración, el Secretario o el Presidente del Consejo de Administración o por cualquiera de los Comités de Auditoría o de Prácticas Societarias. Los accionistas con acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social podrán requerir al Presidente del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, que se convoque a una asamblea general de accionistas, sin que al efecto sea aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la LGSM.

Cualquier titular de una acción ordinaria tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo 185 de la LGSM respecto del Consejo de Administración o los Comités de Auditoría o de Prácticas

Societarias. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud respectiva, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Compañía, lo hará a petición de cualquier accionista interesado en términos de la legislación aplicable, quien deberá acreditar la titularidad de sus acciones para este propósito.

Las convocatorias para las asambleas generales ordinarias, extraordinarias o especiales deberán publicarse en el sistema electrónico establecido para tal efecto por la Secretaría de Economía, por lo menos con 15 días naturales de anticipación a la fecha fijada para la asamblea, en el entendido de que si no fuere posible llevar a cabo alguna publicación en dicho sistema, ya sea por estar fuera de operación o presente una falla generalizada, la convocatoria respectiva deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación o en el periódico oficial del domicilio de la Sociedad, así como en un periódico de mayor circulación a nivel nacional. Las convocatorias contendrán el Orden del Día, en el cual no deben aparecer asuntos generales, y deberán estar firmadas por la persona o las personas que las hagan, en el entendido de que, si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con la firma del Presidente, o del Secretario o de su suplente. Las Asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el capital social estuviere totalmente representado en el momento de la votación. Desde el momento en que se publique la convocatoria para las asambleas de accionistas, deberán estar a disposición de los mismos en las oficinas de la Compañía, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos que existan o se produzcan relacionados con cada uno de los puntos del Orden del Día a tratarse en la asamblea a la cual se haya convocado, incluyendo los formularios a los que se refiere la fracción III del artículo 49 de la LMV.

De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 178 de la LGSM, las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto o de la serie especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán para todos los efectos legales la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que los accionistas las confirmen por escrito.

Acreditación de Titularidad. Serán admitidos en las asambleas de accionistas las personas inscritas como titulares de una o más acciones en el Libro de Registro de Acciones, así como las que presenten las constancias emitidas por Indeval, o cualquier otra institución que funja como depositaria de valores, complementadas con las listas de depositantes en las mismas, o los representantes de dichas personas, para lo cual será aplicable lo dispuesto en la LMV. Los miembros del Consejo de Administración de la Compañía no podrán representar a ningún accionista en las asambleas de accionistas de la Compañía. Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la persona o las personas que para ello designen, mediante poder otorgado en formulario que elabore la Compañía, el cual deberá reunir los requisitos señalados en el artículo 49, fracción III, de la LMV, y que la Compañía ponga a su disposición a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Compañía, con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la celebración de cada asamblea, de lo cual se cerciorará el Secretario e informará a la asamblea de accionistas, haciéndolo constar en el acta de la asamblea respectiva.

Para asistir a la asamblea especial o general de accionistas de que se trate, el accionista correspondiente deberá acreditar, a satisfacción del Secretario del Consejo de Administración de la Compañía, que no se encuentra en los supuestos que requieren aprobación del Consejo de Administración o de

la asamblea de accionistas de la Compañía a que se refiere la Cláusula Novena de los estatutos sociales.

Actas de Asamblea. Las actas de asamblea serán elaboradas por el Secretario, se transcribirán en el libro respectivo y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la asamblea respectiva.

Presidente y Secretario. Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, por la persona a quien designen los accionistas presentes por mayoría de votos para presidir la misma. Actuará como Secretario quien ocupe ese cargo en el Consejo de Administración y, a falta de este, la persona que al efecto designen los accionistas presentes por mayoría de votos. El Presidente nombrará dos escrutadores de entre los accionistas, representantes de accionistas o invitados presentes en las asambleas, para hacer el recuento de las acciones representadas, para que determinen si se constituye quórum y, en su caso, para el recuento de los votos emitidos.

Asambleas Generales Ordinarias. Las asambleas generales ordinarias de accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social, con el propósito de tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día correspondiente, así como cualesquiera de los siguientes asuntos:

- (i) Discutir, aprobar o modificar y resolver lo conducente en relación con el informe del Consejo de Administración, sobre la situación financiera de la Compañía y la documentación contable relativa, en los términos del artículo 172 de la LGSM.
- (ii) Discutir, aprobar o modificar los informes de los Presidentes del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.
- (iii) Discutir, aprobar o modificar el informe del Director General, conforme al artículo 44, fracción XI, de la LMV.
- (iv) Discutir, aprobar o modificar el informe del Consejo de Administración en términos del inciso b) del artículo 172 de la LGSM.
- (v) Conocer la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General.
- (vi) Decidir sobre la aplicación de utilidades, en su caso.
- (vii) Nombrar a los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y a los miembros de los Comités, así como a sus respectivos suplentes, en su caso, y designar o remover a los Presidentes del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.
- (viii) Calificar a los Consejeros que tengan el carácter de independientes.
- (ix) En su caso, designar el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la recompra de acciones.

- (x) Aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Compañía o las personas morales que esta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de los activos consolidados de la Compañía, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación. En dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido.
- (xi) Cualquier otro asunto que deba ser tratado por la asamblea general ordinaria de accionistas de conformidad con la legislación aplicable o que no sea reservado específicamente para una asamblea general extraordinaria.

Asambleas Generales Extraordinarias. Las asambleas generales extraordinarias serán convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo 182 de la LGSM. Asimismo, las asambleas generales extraordinarias de accionistas tratarán cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i) Amortización por parte de la Compañía de acciones del capital social con utilidades repartibles y emisión de acciones de goce o de voto limitado, preferentes o de cualquier clase distinta a las ordinarias.
- (ii) Cancelación de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital de la Compañía o de los títulos que las representen.
- (iii) Aumento del capital social en los términos del artículo 53 de la LMV.
- (iv) Reforma de los estatutos sociales de la Compañía.
- (v) Los demás asuntos para los que la legislación aplicable o los estatutos sociales expresamente exijan un quórum especial.

Quórum y Resoluciones de Asambleas Ordinarias. Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representada, por lo menos, la mitad de las acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas.

Quórum y Resoluciones de Asambleas Extraordinarias. Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de las acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto en la asamblea de que se trate, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto que representen, por lo menos, la mitad del capital social; en el entendido de que (i) para los supuestos previstos en el punto (5) del apartado (B) de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 67% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía; (ii) para el supuesto previsto en el último párrafo del apartado (C)

de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 90% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía (y siempre y cuando en ese supuesto no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 5% de las Acciones en circulación en el momento de votarse en contra de la eliminación o modificación de que se trate), y (iii) para el supuesto previsto en la Cláusula Décima Quinta de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 95% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

En caso de segunda o ulterior convocatoria, las asambleas extraordinarias de accionistas podrán celebrarse válidamente si en ellas está representada, por lo menos, la mitad de las acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto, y sus resoluciones serán válidas si se toman por el voto favorable de acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto que representen, por lo menos, la mitad del capital social; en el entendido de que (i) para los supuestos previstos en el punto (5) del apartado (B) de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 67% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía; (ii) para el supuesto previsto en el último párrafo del apartado (C) de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 90% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía (y siempre y cuando en ese supuesto no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 5% de las Acciones en circulación en el momento de votarse en contra de la eliminación o modificación de que se trate), y (iii) para el supuesto previsto en la Cláusula Décima Quinta de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 95% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

Ciertos derechos de minorías

Aplazamiento. Conforme a lo previsto en el artículo 50, fracción III, de la LMV, los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, representadas en una asamblea general ordinaria o extraordinaria, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, podrán solicitar que se aplaze por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la LGSM.

Derecho de Oposición. Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen el 20% o más del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales respecto de las cuales tengan derecho a voto, sin que resulte aplicable el porcentaje a que se refiere el artículo 201 de la LGSM.

Acciones de Responsabilidad en contra de Consejeros. Aquellos accionistas que, en lo individual o en su conjunto, tengan la titularidad de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, o sin derecho a voto, que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer directamente la acción de responsabilidad en contra de cualesquiera Consejeros, del Director General o de cualquier directivo relevante por incumplimiento con los deberes

de diligencia y lealtad, a favor de la Compañía o de la persona moral que esta controle o en la que tenga una influencia significativa.

Administración de la Compañía

La administración de los negocios y bienes de la Compañía estará confiada a un Consejo de Administración y a un Director General. El Consejo de Administración estará compuesto por un máximo de 21 miembros, conforme lo resuelva la asamblea de accionistas correspondiente, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser independientes, en términos de lo dispuesto por los artículos 24 y 26 de la LMV. Por cada Consejero propietario podrá designarse su respectivo suplente, en el entendido de que los Consejeros suplentes de los Consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, tendrán derecho a designar y revocar a un Consejero y a su respectivo suplente, para el caso de ausencia del primero. Tal designación solo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será realizada por la asamblea general ordinaria o especial de accionistas, según sea el caso, por el voto favorable de la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto representativas del capital social que se encuentren presentes en la asamblea correspondiente.

Corresponderá a la asamblea general ordinaria de accionistas calificar la independencia de los Consejeros. La CNBV, previo derecho de audiencia de la Compañía y del Consejero de que se trate, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del Consejo de Administración cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia, dentro de un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación que haga la Compañía.

Los miembros del Consejo de Administración podrán ser o no accionistas; durarán en su cargo un año, aunque continuarán en el desempeño de sus respectivos cargos hasta por un plazo de 30 días naturales a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto por el artículo 154 de la LGSM.

Sesiones del Consejo de Administración; Convocatorias. El Consejo de Administración deberá reunirse, por lo menos, cuatro veces durante cada ejercicio social, en el entendido de que deberá reunirse, por lo menos, dos veces en cada semestre del ejercicio social y con al menos un mes de diferencia entre cada sesión.

Las sesiones del Consejo de Administración se celebrarán en el domicilio de la Compañía o en cualquier otro lugar que estimare oportuno el Consejo de Administración.

Las sesiones del Consejo de Administración podrán celebrarse de forma presencial o mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, que permitan la participación de la totalidad o una parte de los asistentes por dichos medios en la sesión, siempre y cuando la participación

sea simultánea y se permita la interacción en las deliberaciones, de una forma funcionalmente equivalente a la reunión presencial, teniendo la misma validez unas y otras.

Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración deberán enviarse por correo, correo electrónico, mensajería o cualquier otro medio que asegure que los miembros del Consejo de Administración las reciban en su domicilio por lo menos con 10 días naturales de anticipación (y no menos de cinco días hábiles de anticipación en caso de sesión especial o urgente) a la fecha de la sesión de que se trate, dejando prueba fehaciente de la entrega de la convocatoria respectiva. Dichas convocatorias deberán contener el Orden del Día para la reunión e indicar el lugar, fecha y hora de la sesión.

El Presidente del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, o el Secretario del Consejo de Administración, así como el 25% de los Consejeros de la Sociedad podrán convocar a sesión del Consejo de Administración.

El auditor externo de la Compañía podrá ser convocado a las sesiones del Consejo de Administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquellos asuntos del Orden del Día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

Las actas correspondientes a las sesiones del Consejo de Administración deberán ser autorizadas por quienes hubieren fungido como Presidente y Secretario de la sesión correspondiente y serán registradas en un libro específico para dichos efectos.

Podrán adoptarse resoluciones fuera de sesión del Consejo de Administración por unanimidad de sus miembros, y dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas por los Consejeros reunidos en sesión del Consejo de Administración, siempre que se confirmen por escrito. El documento en el que conste la confirmación escrita deberá ser enviado al Secretario de la Compañía, quien transcribirá las resoluciones respectivas en el libro de actas correspondiente, e indicará que dichas resoluciones fueron adoptadas de conformidad con los estatutos sociales.

Quórum y Resoluciones del Consejo de Administración. Salvo que se requiera lo contrario en los estatutos sociales, para que las sesiones del Consejo de Administración sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de sus miembros presentes y que constituyan el quórum requerido. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Administración no tendrá voto de calidad. En caso de que en dos sesiones diferentes del Consejo de Administración no sea posible tomar una decisión por un empate en la votación, el asunto correspondiente será sometido a la asamblea general extraordinaria de accionistas para su consideración y voto, según se establece en los estatutos sociales.

Facultades y Obligaciones del Consejo de Administración. El Consejo de Administración tendrá la representación legal de la Compañía y, por consiguiente, tendrá, entre otras cosas, la facultad de (i) establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y de las personas morales que esta controle; (ii) el nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos

relevantes, y (iii) aprobar, con la previa opinión del Comité competente, planes de compensación para los ejecutivos y Consejeros de la Compañía, así como tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde estos puedan tener algún interés personal.

Vigilancia de la Compañía

La vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que controle la Compañía, estará a cargo del Consejo de Administración a través del o los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la Compañía.

Conflicto de interés

Conforme a la ley mexicana, cualquier accionista que tenga un interés contrario al de la Compañía, deberá abstenerse de discutir y votar sobre el asunto en cuestión. Cualquier accionista que vote en una operación en la que tiene un conflicto de interés, puede ser responsable por los daños y perjuicios que cause, solo si la operación no hubiera sido aprobada sin el voto de dicho accionista.

Los Consejeros, miembros de Comités y el Secretario, si tuvieran un conflicto de interés, deberán abstenerse de participar en el asunto que corresponda y de estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto. El incumplimiento de tales obligaciones puede dar lugar a la declaratoria de responsabilidad de los daños y perjuicios que se causen a la Compañía.

Utilidades y dividendos

Las utilidades netas de cada ejercicio social, según los estados financieros, una vez deducidas las cantidades necesarias para (i) hacer los pagos o las provisiones relacionados con los impuestos correspondientes, (ii) las separaciones que resulten obligatorias por imperativo legal, y (iii) en su caso, la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores, se aplicarán de la siguiente manera: (a) un 5% para constituir, incrementar o en su caso reponer el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al 20% del capital social pagado; (b) las cantidades que la asamblea general ordinaria de accionistas determine para crear o incrementar las reservas generales o especiales; (c) el monto que la asamblea general ordinaria de accionistas determine para realizar adquisiciones de acciones propias en apego a lo establecido en la legislación de la materia y los estatutos sociales, y (d) el remanente, si lo hubiera, se aplicará según lo determine la asamblea general ordinaria de accionistas, incluyendo, en su caso, para pagar un dividendo a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias.

Los dividendos los decretará la asamblea general ordinaria de accionistas. Los pagos de dividendos se harán en los días y lugares que determine la propia asamblea, el Consejo de Administración o su Presidente, y se darán a conocer por medio de aviso que se publique, ya sea en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía o en el periódico oficial del domicilio de la Compañía. Los dividendos no cobrados dentro de cinco años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Compañía.

Disolución y Liquidación

La Compañía se disolverá en los supuestos enumerados en el artículo 229 de la LGSM, pero únicamente de acuerdo con lo previsto en el artículo 232 de dicha ley. La liquidación de la Compañía deberá sujetarse a lo dispuesto por el Capítulo 11 de la LGSM, y se llevará a cabo por uno o más liquidadores, quienes tendrán las facultades que establece la LGSM o, en su caso, las que determine la asamblea general extraordinaria de accionistas que los haya designado.

Ley aplicable y jurisdicción

En todo lo no previsto expresamente en los estatutos sociales regirán las disposiciones de la LGSM, la LMV, las disposiciones de carácter general expedidas por la CNBV y demás legislación aplicable en México.

Todos los conflictos, disputas, diferencias o desacuerdos que surjan entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas o entre cualquiera de ellos y la Compañía, que deriven de los estatutos sociales o que guarden relación con los mismos, deberán ser resueltos por los tribunales competentes ubicados en la Ciudad de México, y las partes expresamente se someten a la jurisdicción de dichos tribunales, renunciando de forma expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de su domicilio actual o futuro, o por cualquier otra razón.

Otros convenios

Con fecha 6 de noviembre de 2024, la Emisora celebró con Proparco e IFDK, accionistas actuales de la Compañía, un Contrato de Cumplimiento de Políticas (*Policy Rights Agreement*, por virtud del cual acordó sujetarse a ciertas obligaciones en tanto Proparco e IFDK sean accionistas de la Compañía) para cumplir con ciertas políticas establecidas por Proparco e IFDK como organismos internacionales en materia de anti-corrupción, ambiental, de salud y seguridad, así como proporcionar cierta información a Proparco e IFDK, sujeto a lo permitido bajo la legislación aplicable, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones.

Por otra parte, a la fecha del presente Reporte, los accionistas de Grupo Vinte no tienen celebrados convenios que tengan por efecto (i) retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Compañía, (ii) establecer obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la Compañía, (iii) acordar derechos y obligaciones que establezcan opciones de compra o venta de Acciones, (iv) acordar enajenaciones y demás actos jurídicos relativos al dominio, disposición o ejercicio del derecho de preferencia, (v) acordar el ejercicio del derecho de voto en asambleas de accionistas, (vi) acordar la enajenación de Acciones en oferta pública, u otras cuestiones similares.

V. MERCADO DE CAPITALES

1. Estructura Accionaria

Las acciones de la Compañía son de serie única, sin expresión de valor nominal, ordinarias, y nominativas, con plenos derechos de voto y representativas de la parte variable del capital social de la Compañía.

Véase la sección "IV. Administración- (3) Administradores y Accionistas - (3.6) "Composición accionaria de la compañía". Las acciones de la Emisora cotizan en la BMV desde el 29 de septiembre de 2016.

2. Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

La información relativa al mercado de valores de México que se establece en este reporte ha sido preparada con base en el material obtenido de fuentes públicas, incluyendo la CNBV y la BMV.

Las acciones de la Compañía actualmente se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV y cotizan directa y únicamente en la BMV bajo la clave de pizarra "VINTE".

En las siguientes tablas se muestra el último precio de cotización, precios mínimos y máximos de cotización de las acciones VINTE* en la BMV durante los periodos indicados, así como el volumen operado:

Anual

Año	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
2016	26.32	25.98	26.49	7,298,148
2017	26.19	25.00	26.35	3,432,957
2018	29.00	25.00	29.00	10,481,406
2019	28.20	27.10	29.00	16,330,801
2020	28.49	26.99	29.50	1,065,581
2021	28.40	27.61	29.49	1,337,390
2022	31.61	26.91	36.12	2,231,362
2023	30.92	30.50	32.50	6,319,001
2024	32.50	29.99	33.50	5,945,842
2025	31.75	29.23	33.00	4,107,088

Fuente: Bloomberg L.P.

Trimestral

Trimestre	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
1T 2023	31.55	31.54	31.99	466,460
2T 2023	31.56	30.99	31.59	424,788
3T 2023	31.00	30.50	32.50	262,342
4T 2023	30.92	30.91	31.00	5,165,411
1T 2024	30.81	29.99	30.92	101,742
2T 2024	32.50	29.99	33.50	1,650,483
3T 2024	32.13	31.00	32.50	503,389
4T 2024	32.50	32.13	33.30	3,690,228
1T 2025	32.00	31.00	32.50	988,231
2T 2025	30.89	29.23	33.00	1,500,911
3T 2025	31.25	30.00	31.25	613,017

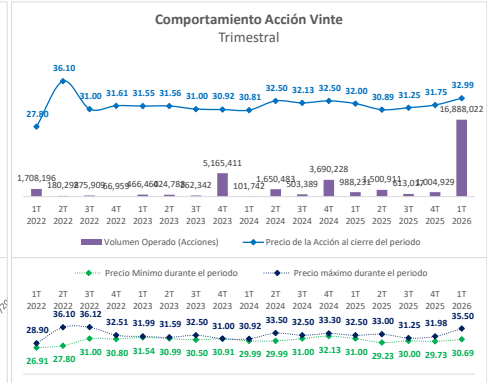
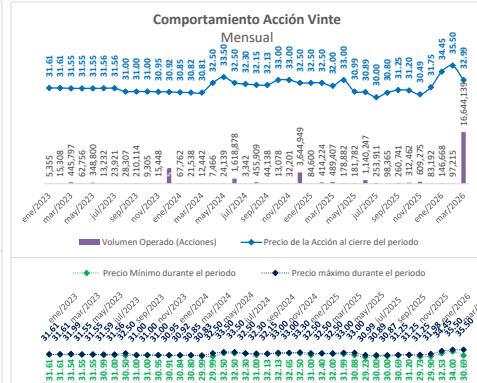
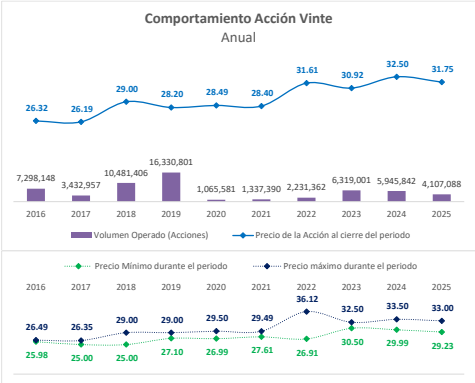
4T 2025	31.75	29.73	31.98	1,004,929
1T 2026	32.99	30.69	35.50	16,888,022

Fuente: Bloomberg L.P.

Mensual

Periodo	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
ene./23	31.61	31.61	31.61	5,355
feb./23	31.61	31.61	31.61	15,308
mar./23	31.55	31.54	31.99	445,797
abr./23	31.55	31.55	31.55	62,756
may./23	31.55	31.55	31.55	348,800
jun./23	31.56	30.99	31.59	13,232
jul./23	31.56	31.00	31.56	23,921
ago./23	31.00	30.50	32.50	28,307
sep./23	31.00	31.00	31.00	210,114
oct./23	31.00	31.00	31.00	9,305
nov./23	30.95	30.95	31.00	15,448
dic./23	30.92	30.91	30.95	5,140,658
ene./24	30.85	30.84	30.92	67,762
feb./24	30.82	30.80	30.85	21,538
mar./24	30.81	29.99	30.83	12,442
abr./24	32.50	29.99	32.50	7,466
may./24	33.50	32.50	33.50	24,139
jun./24	32.50	32.50	33.50	1,618,878
jul./24	32.30	32.30	32.50	3,342
ago./24	32.15	31.00	32.30	455,909
sep./24	32.13	32.13	32.15	44,138
oct./24	33.00	32.13	33.00	13,078
nov./24	33.00	32.65	33.00	32,201
dic./24	32.50	32.50	33.30	3,644,949
ene./25	32.50	31.00	32.50	84,600
feb./25	32.50	32.40	32.50	414,224
mar./25	32.00	32.00	32.50	489,407
abr./25	33.00	31.99	33.00	178,882
may./25	30.99	30.88	33.00	181,782
jun./25	30.89	29.23	30.99	1,140,247
jul./25	30.00	30.00	30.89	253,911
ago./25	30.80	30.00	30.87	98,365
sep./25	31.25	30.69	31.25	260,741
oct./25	31.20	31.20	31.25	312,462
nov./25	30.49	29.73	31.25	609,275
dic./25	31.75	29.90	31.98	83,192
ene./26	34.45	32.53	34.45	146,668
feb./26	35.50	34.00	35.50	97,215
mar./26	32.99	30.69	35.50	16,644,139

Fuente: Bloomberg L.P.



La Compañía no puede predecir el nivel de liquidez que tendrá el mercado para sus Acciones. En el supuesto de que el volumen de cotización de las Acciones de la Compañía en la BMV disminuya por debajo de los niveles establecidos, su inscripción podría cancelarse. A la fecha, la negociación de las Acciones de la Compañía no ha sido objeto de suspensión alguna.

La acción VINTE* a la fecha del presente reporte es incluida en los índices Bloomberg ESG Data Lite Index y Bloomberg ESG Score Total Coverage Index.

3. Formador de mercado

La Compañía realizó la contratación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, para la prestación de servicios como Formador de Mercado por un periodo de 6 meses a partir del 2 de julio de 2018, fecha de autorización por parte de la Bolsa Mexicana de Valores, renovándose automáticamente por periodos iguales en caso de que ninguna de las partes de aviso de dar por terminado el contrato. El Formador de Mercado tiene el objetivo de promover la bursatilidad y estabilidad de precios con una presencia operativa continua sobre la acción VINTE durante cada Sesión de Remate. Asimismo, se han realizado renovaciones del contrato por periodos adicionales de 12 meses, terminando en diciembre de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual. Dicho Formador de Mercado ha sido el único con el que la Compañía ha operado.

Resumen de Contrato de servicios de Formador de Mercado:

Tipo de Valor: Acciones

Clave de cotización: VINTE*

Código ISIN / CUSIP: MX01VI050002

Periodo de contrato: 12 meses

Siguiente vencimiento: 2 de enero de 2027

Posturas: Presentar posturas de compra y venta con un diferencial máximo de 2.5%

Permanencia en corros: Al menos 80% del tiempo de remate por cuenta propia

En el cumplimiento de sus obligaciones operativas durante cada sesión de remate, el formador de mercado tiene la obligación de apegarse a lo establecido en el manual de reglas operativas para el Sistema Electrónico de Negociación y en el Reglamento Interior de la BMV, así como en las reglas establecidas en las demás disposiciones legales que le resultan aplicables respecto al ejercicio y cumplimiento de sus funciones en el mercado.

A continuación, se presenta un análisis de la operatividad del Formador de Mercado desde su contratación:

Periodo	Acciones Compradas (#)	Acciones Vendidas (#)	Total Volumen de Acción VINTE
Julio 2018	42,782	33,932	46,888
Agosto 2018	12,527	13,909	4,340,843
Septiembre 2018	25,273	27,693	86,214
Octubre 2018	30,970	24,651	68,061
Noviembre 2018	36,583	38,378	126,050
Diciembre 2018	45,250	42,319	355,197

Enero 2019	18,368	7,178	31,244
Febrero 2019	47,038	33,553	7,174,736
Marzo 2019	40,274	75,872	1,424,612
Abril 2019	30,032	4,937	49,262
Mayo 2019	82,550	75,326	2,773,916
Junio 2019	111,414	92,535	1,954,896
Julio 2019	41,930	92,651	1,503,613
Agosto 2019	34,876	32,268	104,111
Septiembre 2019	41,795	33,183	877,438
Octubre 2019	42,872	55,288	165,008
Noviembre 2019	16,540	15,407	48,642
Diciembre 2019	14,674	11,508	223,323
Enero 2020	7,943	5,600	30,023
Febrero 2020	23,620	11,612	56,870
Marzo 2020	25,114	31,135	79,326
Abril 2020	61,277	73,870	219,745
Mayo 2020	7,893	9,808	209,958
Junio 2020	22,025	19,154	49,146
Julio 2020	12,730	10,404	66,422
Agosto 2020	12,199	12,502	80,031
Septiembre 2020	15,287	338	97,096
Octubre 2020	32,251	43,037	108,406
Noviembre 2020	15,833	24,924	54,369
Diciembre 2020	4,784	5,000	14,189
Enero 2021	5,386	1,622	721,865
Febrero 2021	7,097	6,297	176,115
Marzo 2021	6,395	4,660	13,585
Abril 2021	14,815	15,593	46,304
Mayo 2021	6,744	3,433	26,589
Junio 2021	4,562	2,649	18,499
Julio 2021	31,888	38,705	106,505
Agosto 2021	9,115	6,795	21,535
Septiembre 2021	16,347	11,102	84,997
Octubre 2021	8,293	2,210	10,591
Noviembre 2021	16,169	1,660	18,117
Diciembre 2021	21,167	43,399	92,688
Enero 2022	40,204	2,316	1,559,162
Febrero 2022	9,791	32,000	125,622
Marzo 2022	6,615	-	23,412
Abril 2022	2,855	-	3,244
Mayo 2022	10,889	37,000	169,152
Junio 2022	4,295	90	7,902
Julio 2022	7,764	20,195	77,307
Agosto 2022	5,287	32	12,402
Septiembre 2022	7,781	-	186,200
Octubre 2022	14,642	11,608	27,170
Noviembre 2022	9,073	491	36,990
Diciembre 2022	2,315	142	2,799
Enero 2023	2,465	355	5,355
Febrero 2023	3,561	9,998	15,308

Marzo 2023	25,997	49,335	445,797
Abril 2023	15,725	11,910	62,756
Mayo 2023	11,342	14,253	348,800
Junio 2023	6,256	210	13,232
Julio 2023	20,941	6	23,921
Agosto 2023	10,477	15,002	28,307
Septiembre 2023	3,941	-	210,114
Octubre 2023	9,086	-	9,305
Noviembre 2023	15,413	-	15,448
Diciembre 2023	3,457	10	5,140,658
Enero 2024	6,650	60,019	67,762
Febrero 2024	21,452	-	21,538
Marzo 2024	12,144	-	12,442
Abril 2024	7,160	-	7,466
Mayo 2024	6,450	15,812	24,139
Junio 2024	3,863	551	1,618,878
Julio 2024	3,059	201	3,342
Agosto 2024	9,378	43,513	455,909
Septiembre 2024	10,076	2,201	44,138
Octubre 2024	11,452	4	13,078
Noviembre 2024	4,534	1,548	32,201
Diciembre 2024	9,033	400	3,644,949
Enero 2025	13,312	42,000	84,600
Febrero 2025	3,570	-	414,224
Marzo 2025	892	2,000	489,407
Abril 2025	1,645	4,000	178,882
Mayo 2025	85,136	40,629	181,782
Junio 2025	39,603	4,000	1,140,247
Julio 2025	69,354	134,222	253,911
Agosto 2025	51,514	33,106	98,365
Septiembre 2025	62,313	57,000	260,741
Octubre 2025	109,999	78,854	312,462
Noviembre 2025	62,796	119,591	609,275
Diciembre 2025	29,599	-	83,192
Enero 2026	30,498	56,438	146,668
Febrero 2026	12,797	2,943	97,215
Marzo 2026	74,464	53,281	16,644,139

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, el formador de mercado operó un total de 488,340 Acciones, equivalente al 45.8% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread (o diferencial) promedio de precios de las Acciones fue de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, comparado con un spread promedio de 1.07%, 2.85% y 4.07% para los periodos de enero a diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. El spread del periodo de enero a diciembre de 2020 implica una disminución del spread promedio del 65%, comparado con el del mismo periodo del 2017. Asimismo, el precio de las acciones del 2 de julio de 2018 al 31 de diciembre de 2020 pasó de \$26.10 a \$28.49, lo que representa un incremento del 9.16%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021, el formador de mercado operó un total de 286,103 Acciones, equivalente

al 21.4% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, comparado con un spread promedio de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, lo cual implica una disminución del spread promedio del 10%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2021 pasó de \$28.49 a \$28.40, lo que representa una disminución del 0.32%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, el formador de mercado operó un total de 225,385 Acciones, equivalente al 10.1% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, comparado con un spread promedio de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, lo cual implica un aumento del spread promedio del 51%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2022 pasó de \$28.40 a \$31.61, lo que representa un aumento del 11.30%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, el formador de mercado operó un total de 229,740 Acciones, equivalente al 3.6% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.01% para el periodo de enero a diciembre de 2023, comparado con un spread promedio de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, lo cual implica una disminución del spread promedio del 47%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023 pasó de \$31.61 a \$30.92, lo que representa una disminución del 2.18%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024, el formador de mercado operó un total de 229,500 Acciones, equivalente al 3.9% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.22% para el periodo de enero a diciembre de 2024, comparado con un spread promedio de 1.01% para el periodo de enero a diciembre de 2023, lo cual implica un aumento del spread promedio del 21.70%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2023 al 31 de diciembre de 2024 pasó de \$30.92 a \$32.50, lo que representa un aumento del 5.11%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025, el formador de mercado operó un total de 1,045,135 Acciones, equivalente al 25.4% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 0.91% para el periodo de enero a diciembre de 2025, comparado con un spread promedio de 1.22% para el periodo de enero a diciembre de 2024, lo cual implica una disminución del spread promedio del 25.67%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025 pasó de \$32.50 a \$31.75, lo que representa una disminución del 2.31%.

Como resultado de la contratación del Formador de Mercado, la acción VINTE* ha operado en todas las sesiones bursátiles excepto 30 desde el inicio del contrato. A continuación, se incluye la clasificación de nivel de bursatilidad de la acción VINTE*:

Índice de Bursatilidad (VINTE*)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Enero	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Febrero	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Marzo	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	MEDIA

Abril	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Mayo	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Junio	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Julio	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	MEDIA
Agosto	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Septiembre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Octubre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Noviembre	BAJA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Diciembre	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA

VI. PERSONAS RESPONSABLES

DELEGADOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA

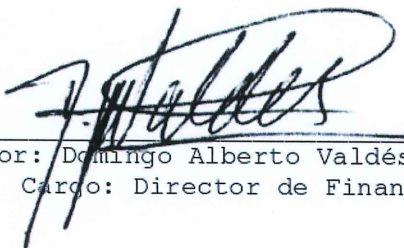
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

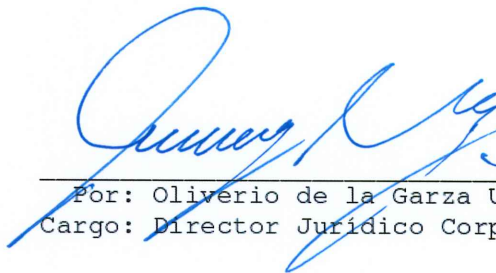
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.



Por: René Martínez Martínez
Cargo: Director General



Por: Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Director de Finanzas



Por: Oliverio de la Garza Ugarte
Cargo: Director Jurídico Corporativo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 10 de abril de 2026, 29 de abril de 2025 y 24 de abril de 2024 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

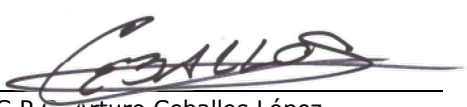
Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Representante legal
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026



C.P.C. Arturo Ceballos López
Auditor Externo
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026

* * * * *



VI. ANEXOS

1. Estados Financieros Consolidados Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y dictamen de los auditores independientes del 10 de abril de 2026.
2. Informe del Comité de Auditoría por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.
3. Informe del Comité de Prácticas Societarias por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.
4. Carta de Independencia del Auditor Externo

Ciudad de México a 30 de abril de 2026

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
INSURGENTES SUR 1971, TORRE SUR, PISO 7
COLONIA GUADALUPE INN
01020, CIUDAD DE MÉXICO

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE*
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

DECLARACIÓN DE LOS FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Con relación a los Estados Financieros Auditados Consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y dictamen de los auditores independientes de fecha 10 de abril de 2026, presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público inversionista, nos permitimos hacer constar lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en los Estados Financieros Auditados Consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros anuales o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

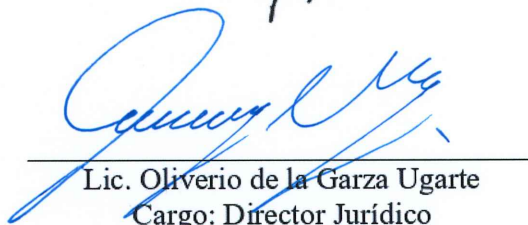
Muy atentamente,



Ing. René Martínez Martínez
Cargo: Director General



Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Director de Finanzas



Lic. Oliverio de la Garza Ugarte
Cargo: Director Jurídico

**Vinte Viviendas Integrales,
S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025, 2024 y
2023, e informe de los auditores
independientes del 10 de abril de
2026



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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2025, 2024
y 2023**

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "Vinte"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la nota 1a, el 10 de noviembre de 2025, Vinte concluyó exitosamente la adquisición del 100% del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S. A. de C. V. ("Derex"). Con esta compra, Derex se convirtió en una subsidiaria directa de Vinte.

Como se menciona en la nota 1b, el 16 de diciembre de 2024, Vinte concluyó exitosamente la adquisición del 99.92% del capital social de Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. ("Javer"), adquiriendo 287,102,361 acciones. Con esta compra, Javer se convirtió en una subsidiaria directa de Vinte.



Llamamos la atención a la Nota 15 de los estados financieros consolidados, en la cual se describe el ajuste realizado dentro del periodo de medición establecido por la NIIF 3, *Combinaciones de Negocios*, relacionado con la identificación de un activo intangible (marca) y el reconocimiento del impuesto diferido correspondiente. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2025. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios la Administración de Vinte realiza juicios y supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 2, *"Inventarios"*. Esto requiere que la Administración de Vinte considere entre otros, estimar los precios de venta, la demanda del proyecto inmobiliario, los costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos inmobiliarios para en su caso, poder determinar posibles bajas de valor en los inventarios inmobiliarios.

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

También existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios se hayan capitalizado inapropiadamente, resultando esto en un margen de utilidad por proyecto o desarrollo erróneo.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto fueron los siguientes:

1. Realizamos procedimientos analíticos para validar lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestado utilizado tanto en la fase actual de la vida del proyecto como en su totalidad.
2. Realizamos una muestra de ciertos costos incurridos en los inventarios inmobiliarios, y revisamos que dichos costos cumplieran con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, también revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las propiedades residenciales vendidas.
3. Comparamos el margen reconocido durante el ejercicio de las casas o propiedades residenciales vendidas contra el margen proyectado de la vida del proyecto o análisis del negocio.
4. Probamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la Administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra, presupuestos de precios de venta, costos e información histórica de ventas.

(Continúa)



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

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

Otra información adicional, la cual es una medida que no es requerida por las NIIF, y ha sido incorporada en este informe del auditor con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento respecto al EBITDA ("Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", por sus siglas en inglés), de la Entidad, esta información está presentada en la Nota 18 d.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

(Continúa)



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de Vinte como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de Vinte. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de Vinte. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

(Continúa)



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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Arturo Ceballos López

Ciudad de México, México

10 de abril de 2026

(Concluye)



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

Activos	Nota	2025	2024	2023
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 1,971,670	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380
Cuentas por cobrar	7	1,460,957	1,344,286	366,364
Inventarios inmobiliarios	8	10,532,297	8,798,584	4,159,129
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	1,233,158	1,083,057	317,401
Total de activo circulante		15,198,082	13,091,408	6,350,274
<i>Activo no circulante:</i>				
Inventarios inmobiliarios	8	8,807,751	7,957,187	4,375,049
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	97,756	100,351	87,972
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	21	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	10	100,135	115,958	91,727
Otros activos	11	857,220	865,838	36,111
Activos por derecho de uso	12	261,048	214,816	37,230
Instrumentos financieros derivados		-	61,159	-
Crédito mercantil	15	380,281	261,763	-
Inversión en negocio conjunto	13	16,007	21,399	23,162
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	14	158,162	158,162	158,162
Impuestos a la utilidad diferidos	27	475,767	367,262	224,938
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	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 y capital contable

Pasivo a corto plazo:

Porción circulante de la deuda a largo plazo	17	\$ 685,529	\$ 1,495,864	\$ 149,767
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	16	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	19	1,356,758	1,156,029	332,572
Pasivos por arrendamiento	12	92,391	86,956	16,398
Anticipo de clientes		118,412	61,034	64,483
Impuestos y gastos acumulados	20	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



	Notas	2025	2024	2023
<i>Pasivo a largo plazo:</i>				
Deuda a largo plazo	17	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	12	120,504	118,905	20,799
Impuestos a la utilidad diferidos	27	<u>3,617,553</u>	<u>3,046,095</u>	<u>1,346,563</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>12,755,861</u>	<u>10,472,013</u>	<u>5,394,880</u>
 Total de pasivos		 18,670,784	 16,754,535	 7,093,313
Contingencias y compromisos (Notas 28 y 29)				
<i>Capital contable:</i>				
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		<u>148,459</u>	<u>147,897</u>	<u>144,245</u>
 Total de capital contable		 <u>8,078,087</u>	 <u>6,881,104</u>	 <u>4,849,183</u>
 Total pasivos y capital contable		 <u>\$ 26,748,871</u>	 <u>\$ 23,635,639</u>	 <u>\$ 11,942,496</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



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

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)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	23	\$ 15,724,386	\$ 5,288,541	\$ 4,820,456
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	8	<u>(10,982,583)</u>	<u>(3,837,904)</u>	<u>(3,506,396)</u>
Utilidad bruta		4,741,803	1,450,637	1,314,060
Gastos generales y de administración	26	(594,087)	(250,072)	(260,038)
Gastos de dirección y planeación	26	(915,437)	(303,377)	(250,018)
Gastos de venta	26	(1,004,026)	(280,869)	(237,758)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$953,527, \$372,904, y \$209,459, respectivamente)	25	(386,905)	(225,201)	(121,043)
Ingresos por intereses		160,376	159,724	67,591
Plusvalía de inversiones en activos financieros		-	-	-
Participación en el resultado del negocio conjunto		(5,393)	(1,763)	(424)
Otros ingresos financieros		(47,602)	2,190	
Otros ingresos		65,011	12,055	91,063
Otros gastos		<u>(67,144)</u>	<u>(24,801)</u>	<u>(16,362)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,946,596	538,523	587,071
Impuestos a la utilidad	27	<u>(511,555)</u>	<u>(132,937)</u>	<u>(148,757)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 1,435,041</u>	<u>\$ 405,586</u>	<u>\$ 438,314</u>
Utilidad atribuible a la participación controladora		<u>\$ 1,434,479</u>	<u>\$ 401,934</u>	<u>\$ 428,754</u>
Utilidad atribuible a la participación no controladora		<u>\$ 562</u>	<u>\$ 3,652</u>	<u>\$ 9,560</u>
Promedio ponderado de acciones		<u>279,425,913</u>	<u>226,798,158</u>	<u>216,425,413</u>
Utilidad por acción (básica y diluida)		<u>\$ 5.13</u>	<u>\$ 1.77</u>	<u>\$ 1.98</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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) - Nota 22

	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 f)	-	-	(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 g)	-	-	(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 y c)	99,690	-	-	-	99,690
Recompra de acciones propias, neta (inciso e)	-	105,492	(188,038)	-	(82,546)
Dividendos pagados (inciso d)	-	-	(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	<u>\$ 3,487,657</u>	<u>\$ 167,471</u>	<u>\$ 4,274,500</u>	<u>\$ 148,459</u>	<u>\$ 8,078,087</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

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)
	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 Javier – 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 actividades de financiamiento	<u>(173,408)</u>	<u>3,710,949</u>	<u>814,943</u>
Incremento 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	<u>1,865,481</u>	<u>1,507,380</u>	<u>710,836</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,971,670</u>	<u>\$ 1,865,481</u>	<u>\$ 1,507,380</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

1. Actividades y eventos relevantes

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus Subsidiarias (colectivamente, la “Entidad” o “Vinte”), está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. Las principales actividades de la Entidad, son: diseño, promoción, construcción y comercialización de propiedades residenciales de interés medio, interés residencial e interés social, la prestación de servicios de construcción, técnicos, de asesoría, elaboración de proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalación y en general todo lo relacionado con la industria de la construcción de vivienda o propiedades residenciales.

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en el edificio corporativo denominado “Downtown Santa Fe”, en Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201, Col. Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, México, Ciudad de México, también opera en los estados de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Quintana Roo y Nuevo León.

Eventos relevantes

a) *Adquisición Derex*

El 10 de noviembre de 2025 se concretó la adquisición exitosa del 100% de las acciones representativas del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. (“Derex”), sólida empresa en construcción de vivienda de interés social y medio con más de 20 años en el mercado. Derex tiene operaciones en el Noroeste de México, primordialmente en Sonora y Baja California, habiendo desarrollado más de 23,000 viviendas. Derex ha sido distinguida con reconocimientos relevantes incluyendo el Premio Nacional de Vivienda 2018, un caso de estudio en la escuela de arquitectura de la Universidad de Harvard, entre otros. Derex cuenta con excelente reputación comercial y un equipo altamente profesional. Tiene un apalancamiento actual de 2.25x EBITDA a Deuda Neta y construye más de 600 viviendas al año en Hermosillo, Tijuana y Nogales, en donde cuenta con reservas territoriales que le permitirán continuar con su crecimiento en el desarrollo de viviendas a precios promedio similares a los que actualmente tiene Vinte. La administración de Derex, encabezada por su directora general, continuará a cargo de las operaciones de Derex.

b) *Adquisición Javier*

Con fecha 20 de mayo de 2024, Vinte, Vivemex LLC, ciertos accionistas principales de Javier (los “Accionistas Principales de Javier”) y Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. (“Javier”) celebraron un contrato maestro (transaction agreement), en virtud del cual: (a) Vinte se obligó a llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición (“OPA”) para adquirir hasta el 100% de las Acciones Javier en circulación, y (b) los Accionistas Principales de Javier se obligaron a participar en la Oferta Pública de Adquisición, y vender y transferir a Vinte la totalidad de las Acciones Javier de las que son titulares, mismas que representan, en conjunto, el 62.69% de las Acciones Javier en circulación (el “Acuerdo de Operación”). En línea a lo dispuesto en el Acuerdo de Operación, Vinte dio inicio a la OPA el 13 de noviembre de 2024 con fecha de vencimiento de la oferta del 16 de diciembre de 2024, fecha de registro de la OPA del 17 de diciembre de 2024 y liquidación el 18 de diciembre de 2024. Como consecuencia de la OPA y compras de acciones adicionales, Vinte ha adquirido un total de 287,102,361 acciones de Javier, las cuales representan el 99.92% del total. Una vez consumada la Adquisición, Javier se convirtió en una subsidiaria directa de Vinte y las subsidiarias de Javier son, a su vez, subsidiarias indirectas de Vinte. La Adquisición es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que Vinte ha implementado desde su constitución.



c) *Colocación de Certificados Bursátiles*

El 11 de junio de 2025, Vinte concluyó exitosamente la oferta de colocación de dos bonos verdes por \$2,500 millones de pesos, con vencimientos a 5 y 7 años, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA). La Compañía contaba con un objetivo de colocación de \$1,250 millones de pesos, al haber una sobredemanda de 2.5 veces, se logró un monto adicional por ejercicio de sobreasignación de \$1,250 millones de pesos. Los recursos netos de la emisión serán destinados en un 100% para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades verdes en México, en línea con el Marco de Referencia de Bonos Verdes Vinte, desarrollado con asesoría de BBVA y de LAGreen y sobre el cual se obtuvo la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics US Inc., en el cumplimiento de los Principios de los Bonos Verdes de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (“ICMA” por sus siglas en inglés) y clasificando la contribución a la sostenibilidad en el nivel más alto de su escala. Los principales inversionistas fueron fondos nacionales e internacionales enfocados en inversiones de alto impacto, tales como DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH y el fondo LAGreen gestionado por Finance in Motion de Alemania, así como un fondo de pensiones de una institución multilateral global (impulsora principal de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible), un fondo de pensiones con enfoque en inversiones ASG e inversionistas y bancos de desarrollo locales. La colocación constituye el séptimo y octavo bonos etiquetados, en esta ocasión verdes, así como el treceavo y catorceavo bono emitido por Vinte desde 2011, y cuentan con las siguientes características: ‘VINTE 25V’ por \$1,400 millones de pesos a una tasa variable de THIE de Fondeo a un día más un margen de 250 puntos base, con un vencimiento a 5 años y ‘VINTE 25-2V’ por \$1,100 millones de pesos a una tasa fija de 200 puntos base sobre los Bonos M interpolados con vencimientos en 2031 y 2033 (a 6 y 8 años) en la fecha de la colocación y con un vencimiento a 7 años. Los recursos obtenidos se destinarán a contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, principalmente relacionados en agua (ODS 6), energía (ODS 7), comunidades sustentables (ODS 11) y consumo responsable (ODS 12). La emisión contó con calificaciones crediticias de AA- de Moody’s, AA de Verum y AA- de HR Ratings.

Vinte colocó el 27 de febrero de 2025 una emisión de valores en la forma de certificados bursátiles de largo plazo, no inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), a través de una oferta privada en México conforme a las disposiciones aplicables del artículo 8 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”). El Bono consiste de un monto de \$820.8 millones de pesos sin garantía a una tasa fija de 203 puntos base sobre el bono M a 10 años y vencimiento de un pago único el 28 de febrero de 2034. El uso de los recursos se estableció para financiar parcialmente la construcción y desarrollo de Proyectos de Desarrollo de Comunidades Sustentables (“PDC Sustentables”) construidas y desarrolladas en comunidades sustentables dentro del territorio elegible correspondiente a la franja de hasta 300 kilómetros al sur de la línea divisoria entre México y Estados Unidos. Los PDC Sustentables consisten de comunidades de viviendas sustentables que, entre otras características, contarán con certificaciones EDGE o EDGE Advanced del IFC/Banco Mundial. Vinte desarrolló en conjunto con el NADBank un Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte (el “Marco de Referencia”) específico para el Bono basado en los Principios de Bonos Sustentables 2021 emitidos por el International Capital Markets Association (“ICMA”) y los Estándares de Impacto ODS para Emisores de Bonos del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (“PNUD”). El Marco de Referencia considera indicadores de desempeño de largo plazo de diversos Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, incluyendo el Objetivo 6 de Agua Limpia y Saneamiento, Objetivo 7 de Energía Asequible y no Contaminante, Objetivo 11 de Ciudades y Comunidades Sustentables y el Objetivo 12 de Producción y Consumo Responsables.

Con fecha 14 de noviembre de 2024, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. realizó la colocación de un bono sustentable (Clave de Pizarra: “VINTE 24X”) por \$500 millones de pesos, con vencimiento a 7 años a una tasa fija de 240 puntos base sobre el Bono M, en la Bolsa Institucional de Valores, S. A. de C. V. (BIVA). Los recursos netos de la emisión serán destinados en un 100% para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sustentables (con un impacto verde y social) en México.



d) *Cambio de denominación social de Entidad Subsidiaria*

Con fecha 27 de abril de 2023, en Asamblea de General Ordinara de Accionistas, se resolvió aprobar el cambio de denominación social de Vinte, Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V. a Xante&Vi, S. A. P. I.

e) *Constitución de Entidad Subsidiaria “Urba. e Infra. del Centro, S. A. de C. V.”*

Con fecha 1 de marzo de 2023 se constituyó en la Ciudad de México, la subsidiaria Urba. e Infra. del Centro, S. A. de C. V., con R.F.C.: UIC230301EWA; siendo su principal objeto la prestación y ejecución de toda clase de servicios y obras especializados tales como trabajos de urbanización, infraestructura, instalaciones sanitarias eléctricas y cualquier otro servicio parcial de construcción distinto al de la obra en general que requiera un grado de especialidad en particular. Vinte es dueña del 98% de las acciones.

2. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas**

Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>

<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.</i>

<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
<i>NIIF 19</i>	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:



Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.



Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.



Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos que tendrá esta NIIF 18 en sus estados financieros consolidados en periodos futuros

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, *excepto por inversiones en activos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo*, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.



Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

b. ***Negocio en Marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida.



La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la participación accionaria en su capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

Subsidiarias	Participación %			Actividades
	2025	2024	2023	
Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de construcción
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de internet
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios
Xante&VI S.A.P.I. de C.V. (antes Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.)	98.00	98.00	99.99	Servicios de personal y asesoría
Fideicomiso Desarrollo OV CIB/2185	75.00	75.00	75.00	Construcción y venta de propiedades residenciales
Fideicomiso CIB/3698	50.00	50.00	50.00	Construcción y venta de propiedades residenciales (etapa pre-operativa)
Vivemex LLC	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urba. e Infra. del Centro S.A. de C.V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de construcción
Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (1)	99.97	99.92	-	Compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica al desarrollo y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial
Derex Desarrollo Residencial SA de CV (2)	100	-	-	Construcción y venta de propiedades



Correspondiente a los saldos pertenecientes al Fideicomiso CIB/3698, si bien la Entidad cuenta con el 50% de participación, las actividades de operación y administración hacen que tenga el control Vinte sobre el Fideicomiso, por lo cual dichos saldos se consideran para la consolidación.

- (1) Vinte adquirió el 17 de diciembre de 2024 el 99.92% de las acciones en circulación de Javer a través de la OPA. Tras adquisiciones adicionales en el Mercado, Vinte actualmente tiene el 99.97% de las acciones en circulación de Javer. (Ver Nota 1)
- (2) Vinte adquirió el 10 de noviembre de 2025 el 100% de las acciones de Derex.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros consolidados del periodo.

El efectivo restringido corresponde a un fideicomiso de administración y garantía destinado a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 17).

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en los resultados consolidados.

f. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.



Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

(ii) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las arrendamientos en instrumentos de capital se clasifican para valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas"

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";



- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio, reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.



Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);



- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.



Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

g. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican para valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.



Los pasivos financieros a Valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la IFRS 9 (ver activos financieros más arriba); y
- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados



Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

a. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio, incluidos los contratos a plazo de divisas, opciones y swaps de tasas de interés.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

Derivados Implícitos

Un derivado implícito es un componente de un contrato híbrido que también incluye un contrato principal no derivado, con el efecto de que algunos de los flujos de efectivo del instrumento combinado varían de manera similar a un derivado independiente.

Los derivados implícitos en contratos híbridos con un contrato principal de activos financieros dentro del alcance de la IFRS 9 no se separan. El contrato híbrido completo se clasifica y, posteriormente, se mide como costo amortizado o valor razonable, según corresponda.

Los derivados implícitos en contratos híbridos con un contrato principal que no son activos financieros dentro del alcance de la IFRS 9 (por ejemplo, pasivos financieros) se tratan como derivados separados cuando cumplen con la definición de un derivado, sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los del contrato principal y los contratos principales no se miden a valor razonable a través de resultados.

Si el contrato híbrido es un pasivo financiero cotizado, en lugar de separar el derivado implícito, la Entidad generalmente designa el contrato híbrido completo a valor razonable a través de resultados.

Un derivado implícito se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento híbrido al que se relaciona el derivado implícito es más de 12 meses y no se espera que se realice o se liquide dentro de los 12 meses.



h. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de moneda extranjera y al riesgo de tasa de interés en coberturas de valor razonable, coberturas de flujos de efectivo o coberturas de inversiones netas en operaciones extranjeras. Las coberturas de riesgo de tipo de cambio en compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.



Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. *Inventarios inmobiliarios y costo de ventas*

El inventario inmobiliario se valúa al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas o propiedades residenciales como son entre otras el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se reconoce el ingreso por la venta de la propiedad.



j. ***Inversión en negocio conjunto***

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

k. ***Propiedades, mobiliario y equipo***

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta como se muestra a continuación. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles se muestran a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo que se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y al valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

l. ***Deterioro de activos***

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, no existieron indicios por deterioro.

m. ***Anticipos de clientes***

Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas o propiedades residenciales, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta. El monto componente de financiamiento por los anticipos recibidos no es material respecto al valor de la propiedad residencial.



n. ***Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de propiedades residenciales y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los inventarios inmobiliarios.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

o. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.



- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Propiedades, planta y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.



La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal-.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, la Entidad revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (ej. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

p. *Costos por préstamos*

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados se reduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

q. *Beneficios directos a los empleados al retiro y por terminación*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.



En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se incurren. Las remediciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los resultados del plan definido se reconocerán cuando el acuerdo ocurra.

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remedaciones.

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

r. ***Beneficios directos a los empleados a corto plazo***

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los trabajadores en la Utilidad ("PTU") por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que se causa, y se presenta en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

El 23 de abril del 2022 fueron publicadas diversas disposiciones laborales y fiscales en materia de subcontratación laboral. Por lo anterior, en el mes de julio del 2022, la Entidad llevó a cabo el análisis de las implicaciones de esta reforma en su operación, los cuáles se consideraron no significativas para la Entidad, y se ejecutaron las medidas que se consideraron convenientes.

El 27 de diciembre de 2023 se publicó el decreto por medio del cual se reformaron los artículos 76 y 78 de la Ley Federal de Trabajo ("LFT") para México, el cual entrará en vigor el 1 de enero de 2023. Los cambios principales originados por esta reforma laboral consideran el incremento el periodo anual mínimo de vacaciones a los trabajadores que tengan más de un año de servicio.

La Entidad evaluó los impactos contables que se generaron por esta reforma laboral y determinó que los incrementos a la provisión de vacaciones y de prima vacacional, como consecuencia del incremento de los días de vacaciones, no fueron significativos al 31 de diciembre de 2023.

s. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.



1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero sobre la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo de reporte.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.



Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de “venta” que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeta a ningún impuesto a la utilidad con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

t. ***Reconocimiento de ingresos***

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales, lotes y locales comerciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente / servicios y contratos de construcción).

Vinte reconoce ingresos de las siguientes actividades ordinarias:

- *Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales* - Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la entrega física de la propiedad y/o la escrituración, lo que ocurra primero.
- *Venta de equipamiento para la vivienda* - Los ingresos se registran conforme se entrega el control de los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.
- *Ingresos por servicios y contratos de construcción* - El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de “inputs” o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.



- *Otros ingresos* - Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

u. ***Otras provisiones***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

v. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

w. ***Estados consolidados de flujo de efectivo***

La Entidad presenta estos estados conforme al método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en la sección de operación, mientras que los intereses pagados en la sección de financiamiento. Los dividendos pagados se presentan en la sección de financiamiento.

La Entidad considera los flujos derivados de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros como entradas o salidas de efectivo en la sección de financiamiento.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbre**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

- *Juicios al determinar el tiempo de entrega de control de propiedades residenciales.*

La Entidad ha determinado que el proceso de escrituración es parte fundamental para la transferencia de riesgos y beneficios, aun así, no se considera el único indicador a analizar a la hora de concluir la transferencia de control. La Entidad ha identificado que la entrega del bien y la aceptación de la propiedad residencial ocurre en periodos promedio de 7 a 30 días para viviendas no equipadas y entre 4 y 45 días para viviendas equipadas.

De acuerdo a lo anterior, la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de dicha propiedad, mediante entrega física de la propiedad y/o la escrituración, lo que ocurra primero.



- *Impuestos diferidos en pérdidas fiscales*

Como se menciona en la Nota 27d, la Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Vinte realiza una estimación para valuar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercado de sus viviendas.

Para poder evaluar lo adecuado del valor en libros de terrenos y obra en proceso, Vinte debe estimar los precios de venta, costos y márgenes esperados sobre los proyectos y/o sitios para así poder determinar si se requieren cancelaciones o reversiones para asegurar que los inventarios inmobiliarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización.

Esta estimación se revisa periódicamente, y se determina considerando la demanda, el otorgamiento de subsidios por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento.

Costos estimados de obra por completar

La Administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad. Estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto. Estas valuaciones incluirán una estimación de los costos para completar y los ingresos restantes los cuales pueden diferir de los costos reales incurridos y de los ingresos recibidos al momento de la terminación del proyecto.

5. Operaciones que no afectaron los flujos de efectivo

Las principales operaciones que no afectaron los flujos consolidados de efectivos de la entidad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron:

	2025	2024	2023
Compra de terrenos con proveedores, no pagados	\$ <u>601,290</u>	\$ <u>369,887</u>	\$ <u>325,052</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	\$ <u>151,903</u>	\$ <u>95,191</u>	\$ <u>22,416</u>

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo de reporte, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, pueden ser conciliados con las partidas relacionadas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:



	2025	2024	2023
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 90,847	\$ 102,180	\$ 94,500
Inversiones en valores disponibles a la vista	1,878,713	1,459,457	1,300,425
Efectivo restringido ⁽¹⁾	<u>2,110</u>	<u>303,844</u>	<u>112,455</u>
Total	<u>\$ 1,971,670</u>	<u>\$ 1,865,481</u>	<u>\$ 1,507,380</u>

- (1) Corresponden al fideicomiso de administración y garantía de los certificados bursátiles Vinte 18X, destinado como mecanismo alternativo para el pago de intereses ordinarios y, en su caso, de intereses moratorios y de principal, según corresponda, debidos durante la vigencia de la presente emisión (ver Nota 17). Efectivo Restringido para la compra de acciones remanentes de Servicios Corporativos Javier, S.A. de C.V. ("Javer"). En virtud de que Javier, en abril de 2025, transformó su modalidad social para dejar de ser una sociedad pública (S.A.B.) y convertirse en una sociedad privada (S.A.), Javier deslistó sus acciones de la BMV y canceló su inscripción en el RNV, y de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, Vinte y Javier constituyeron un fideicomiso de desliste para adquirir las acciones remanentes de Javier.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024, \$179,352 corresponden a efectivo destinado para el pago de los intereses y amortizaciones de capital del Crédito Sindicado de Javier (ver Nota 17) el cual fue liquidado el 30 de junio de 2025. Dicho efectivo se compone principalmente de inversiones de alta liquidez y realizadas con instituciones de bajo riesgo crediticio.

7. Cuentas por cobrar - neto

	2025	2024	2023
Cuentas por cobrar por venta de propiedades residenciales	\$ 1,162,312	\$ 990,777	\$ 343,533
Cuenta por cobrar de lotes ^{(a) (b)}	418,579	491,736	417,040
Cuenta por cobrar por equipamiento, servicios y otros.	198,332	195,625	78,823
Cuentas por cobrar obra ^(c)	<u>28,015</u>	<u>34,639</u>	<u>-</u>
	1,807,238	1,712,777	839,396
Cuenta por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales ^{(a) (b)}	<u>(309,947)</u>	<u>(333,621)</u>	<u>(471,156)</u>
	1,497,291	1,379,156	368,240
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(36,334)</u>	<u>(34,870)</u>	<u>(1,876)</u>
	<u>\$ 1,460,957</u>	<u>\$ 1,344,286</u>	<u>\$ 366,364</u>

- a. Durante el ejercicio 2023, la entidad realizó una venta de terreno ubicado en Monterrey por la cantidad de \$ 364,000, por el cual al 31 de diciembre de 2025 se tiene un saldo por cobrar de \$208,260.
- b. Cuenta por cobrar con autoridades municipales correspondiente a la obra primaria colector de drenaje sanitario para el proyecto Real Lucerna y obra primaria de línea de conducción de agua potable para el proyecto Real Amalfi y en el ejercicio 2024 infraestructura y urbanización de la vista residencial de etapa 5 a 12 y línea de alimentación de agua potable en el bordo con el condominio Magdala Residencial de La Vista.
- c. Cuenta por cobrar con autoridades municipales correspondiente a la obra primaria colector de drenaje sanitario para el proyecto Real Lucerna y obra primaria de línea de conducción de agua potable para el proyecto Real Amalfi y en el ejercicio 2024 infraestructura y urbanización de la vista residencial de etapa 5 a 12 y línea de alimentación de agua potable en el bordo con el condominio Magdala Residencial de La Vista.



El plazo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 60 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar.

La Entidad siempre mide la incobrabilidad de las cuentas por cobrar en un monto equivalente al tiempo de vida de la pérdida de crédito esperada, por sus siglas en inglés “ECL”. Las pérdidas esperadas por cuentas por cobrar se estiman usando una matriz de provisiones que hace referencia a experiencias de quebrantos pasados del deudor y un análisis de la posición financiera actual del deudor, ajustada por factores específicos para ese deudor, como las condiciones económicas de la industria en la cual el deudor opera y la evaluación de las proyecciones de las condiciones a la fecha de reporte. La Entidad ha reconocido una estimación para cuentas de incobrables por el 28% de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 120 días o más, debido a que por experiencia las cuentas por cobrar vencidas a más de 120 días no se recuperan.

La Entidad da de baja cualquier cuenta por cobrar cuando existe información que indique que el deudor está en dificultades financieras severas y no hay un escenario de recuperación realista, o cuando la cuenta por cobrar lleva más de 2 años de vencimiento. Ninguna de las cuentas por cobrar que se han dado de baja están sujetas a procedimientos jurídicos para su ejecución.

La siguiente tabla detalla el perfil de los riesgos de las cuentas por cobrar basándose en la matriz de provisiones de la Entidad. Ya que la experiencia histórica de pérdida crediticia indica que no hay diferencias significativas en los patrones de pérdida para los diferentes segmentos de clientes, la estimación de cuentas incobrables se basa en el estado de vencimiento de la deuda sin distinguir entre las bases de clientes de la Entidad.

2025	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	2%	4.1%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>34,185</u>	\$ <u>2,149</u>	\$ <u>36,334</u>
2024	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	2%	4.1%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>32,640</u>	\$ <u>2,230</u>	\$ <u>34,870</u>
2023	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0.1%	4.2%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>1,050</u>	\$ <u>825</u>	\$ <u>1,876</u>

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas anteriormente incluyen los montos que están vencidos al final del periodo del reporte (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna de pérdidas crediticias esperadas debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a la contraparte.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables, por lo cual se consideran recuperables:

	2025	2024	2023
90-120 días	\$ 13,189	\$ 7,686	\$ 5,530
Más de 120 días	<u>39,221</u>	<u>46,122</u>	<u>14,234</u>
Total	\$ <u>52,410</u>	\$ <u>53,808</u>	\$ <u>19,764</u>

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Entidad considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo.



Concentración de riesgos crediticios

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”) y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”). Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada. Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los clientes de la Entidad, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2025 el 37.65% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 12.09% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 23.35 % INFONAVIT Total, 10.29% FOVISSSTE, 13.94% Banca comercial, 3.98% Cofinanciamientos, 7.63% sin crédito hipotecario y 3.15% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2024 el 36.86% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 7.06% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 18.29 % INFONAVIT Total, 14.24% FOVISSSTE, 16.51% Banca comercial, 3.62% Cofinanciamientos, 8.23% sin crédito hipotecario y 2.24% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2023 el 39.9% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 8.0% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 2.7% INFONAVIT Total, 11.0% FOVISSSTE, 27.1% Banca comercial, 5.1% Cofinanciamientos, 12.7% sin crédito hipotecario y 1.4% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda.

8. Inventarios inmobiliarios

	2025	2024	2023
Terrenos en desarrollo	\$ 11,830,275	\$ 10,224,718	\$ 6,688,025
Construcción en proceso de desarrollos inmobiliarios	4,172,724	6,079,712	1,544,171
Inventario de locales comerciales	142,261	136,734	137,831
Inventario de vivienda modelo	122,648	86,723	83,335
Costos indirectos de obra	2,912,778	48,250	1,409
Materiales para construcción	<u>159,362</u>	<u>179,634</u>	<u>79,407</u>
	19,340,048	16,755,771	8,534,178
Inventario inmobiliario a largo plazo (incluye terrenos en breña, urbanización e infraestructura)	<u>(8,807,751)</u>	<u>(7,957,187)</u>	<u>(4,375,049)</u>
Total inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ 10,532,297</u>	<u>\$ 8,798,584</u>	<u>\$ 4,159,129</u>

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron de \$ 10,982,583, \$3,837,904 y \$3,506,396, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de la deuda a largo plazo que se menciona en las Nota 17, con valor en libros de \$283,321, \$384,174 y \$330,612 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.



9. Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar

	2025	2024	2023
Anticipo a proveedores de terrenos	\$ 83,365	\$ 96,185	\$ 87,972
Anticipo a fideicomisos	-	358,531	-
Anticipo de acreedores	286,382	45,751	17,343
Anticipo a proveedores y subcontratistas	375,109	215,393	141,434
Seguros pagados por anticipado	<u>41,389</u>	<u>19,199</u>	<u>6,063</u>
	786,245	735,059	252,812
Impuestos por recuperar principalmente			
Impuesto Sobre la Renta	288,243	239,530	100,358
Plan de pensiones	111,394	95,541	-
Deudores diversos, funcionarios y empleados	<u>145,032</u>	<u>113,278</u>	<u>52,203</u>
	1,330,914	1,183,408	405,373
Anticipo a proveedores de terrenos y de acreedores a largo plazo	<u>(97,756)</u>	<u>(100,351)</u>	<u>(87,972)</u>
Total de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar a corto plazo	<u>\$ 1,233,158</u>	<u>\$ 1,083,057</u>	<u>\$ 317,401</u>

10. Propiedades, mobiliario y equipo

	2025	2024	2023
Terrenos	\$ 9,742	\$ 9,134	\$ 9,134
Edificios	60,581	51,693	49,921
Mejoras a edificios	35,188	28,068	22,722
Equipo de cómputo y comunicación	35,281	25,507	27,599
Mobiliario y equipo	12,147	43,690	29,101
Maquinaria y equipo	15,952	12,314	1,890
Equipo de transporte y casetas móviles	46,318	44,127	45,145
Mobiliario casa muestra	10,745	16,118	15,151
Depreciación acumulada	<u>(125,819)</u>	<u>(114,693)</u>	<u>(108,936)</u>
Total	<u>\$ 100,135</u>	<u>\$ 115,958</u>	<u>\$ 91,727</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Activos adquiridos por adquisición Derex	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inversión:					
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ 608	\$ -	\$ 9,742
Edificios	51,693	-	8,888	-	60,581
Mejoras a edificios	28,068	3,271	3,849	-	35,188
Equipo de cómputo y comunicación	25,507	9,452	3,357	(3,035)	35,281
Mobiliario y equipo	43,690	4,036	1,488	(37,067)	12,147
Maquinaria y equipo	12,314	14,039	35	(10,436)	15,952
Equipo de transporte y casetas móviles	44,127	3,989	1,421	(3,219)	46,318
Mobiliario casa muestra	<u>16,118</u>	<u>-</u>	<u>910</u>	<u>(6,283)</u>	<u>10,745</u>
Total inversión	230,651	34,787	20,556	(60,040)	225,954



	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Activos adquiridos por adquisición Derex	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Depreciación acumulada:					
Edificios	16,337	-	4,038	-	20,375
Mejoras a edificios	6,802	2,581	4,281	-	13,664
Equipo de cómputo y comunicación	20,987	7,775	2,594	(2,517)	28,839
Mobiliario y equipo	19,912	3,925	2,517	(23,185)	3,169
Maquinaria y equipo	1,770	9,457	36	-	11,263
Equipo de transporte y casetas móviles	41,351	3,857	1,464	(3,205)	43,467
Mobiliario casa muestra	7,534	-	1,515	(4,007)	5,042
Total depreciación acumulada	<u>114,693</u>	<u>27,595</u>	<u>16,445</u>	<u>(32,914)</u>	<u>125,819</u>
Inversión neta	<u>\$ 115,958</u>	<u>\$ 7,192</u>	<u>\$ 4,111</u>	<u>\$ (27,126)</u>	<u>\$ 100,135</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Activos adquiridos por adquisición Javier	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:					
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,134
Edificios	49,921	-	1,772	-	51,693
Mejoras a edificios	22,722	5,695	3	(352)	28,068
Equipo de cómputo y comunicación	27,599	-	1,452	(3,544)	25,507
Mobiliario y equipo	29,101	13,836	1,169	(416)	43,690
Maquinaria y equipo	1,890	10,436	-	(12)	12,314
Equipo de transporte y casetas móviles	45,145	-	1,656	(2,674)	44,127
Mobiliario casa muestra	<u>15,151</u>	<u>-</u>	<u>1,885</u>	<u>(918)</u>	<u>16,118</u>
Total inversión	200,663	29,967	7,937	(7,916)	230,651

Depreciación acumulada:					
Edificios	12,615	-	3,722	-	16,337
Mejoras a edificios	6,021	-	1,133	(352)	6,802
Equipo de cómputo y comunicación	21,652	-	2,794	(3,459)	20,987
Mobiliario y equipo	17,601	-	2,662	(351)	19,912
Maquinaria y equipo	1,745	-	37	(12)	1,770
Equipo de transporte y casetas móviles	42,405	-	1,575	(2,629)	41,351
Mobiliario casa muestra	<u>6,897</u>	<u>-</u>	<u>1,473</u>	<u>(836)</u>	<u>7,534</u>
Total depreciación acumulada	<u>108,936</u>	<u>-</u>	<u>13,396</u>	<u>(7,639)</u>	<u>114,693</u>
Inversión neta	<u>\$ 91,727</u>	<u>\$ 29,967</u>	<u>\$ (5,459)</u>	<u>\$ (277)</u>	<u>\$ 115,958</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:				
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ -	\$ 9,134
Edificios	46,497	3,424	-	49,921
Mejoras a edificios	23,041	304	(623)	22,722
Equipo de cómputo y comunicación	31,925	2,483	(6,809)	27,599
Mobiliario y equipo	27,813	1,457	(169)	29,101
Maquinaria y equipo	2,223	-	(333)	1,890
Equipo de transporte y casetas móviles	46,187	768	(1,810)	45,145
Mobiliario casa muestra	<u>13,925</u>	<u>3,304</u>	<u>(2,078)</u>	<u>15,151</u>
Total inversión	200,745	11,740	(11,822)	200,663



	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Depreciación acumulada:				
Edificios	9,610	3,005	-	12,615
Mejoras a edificios	4,719	1,685	(383)	6,021
Equipo de cómputo y comunicación	25,138	3,091	(6,577)	21,652
Mobiliario y equipo	15,129	2,593	(121)	17,601
Maquinaria y equipo	2,035	43	(333)	1,745
Equipo de transporte y casetas móviles	42,122	2,093	(1,810)	42,405
Mobiliario casa muestra	6,782	1,467	(1,352)	6,897
Total depreciación acumulada	<u>105,535</u>	<u>13,977</u>	<u>(10,576)</u>	<u>108,936</u>
Inversión neta	<u>\$ 95,210</u>	<u>\$ (2,237)</u>	<u>\$ (1,246)</u>	<u>\$ 91,727</u>

11. Otros activos

	2025	2024	2023
Software	\$ 60,460	\$ 50,671	\$ 45,526
Equipos	1,042	1,042	1,042
Patentes	13,977	29,430	3,558
Amortización	<u>(23,254)</u>	<u>(19,169)</u>	<u>(15,632)</u>
	52,225	61,974	34,494
Marca adquirida en combinación de negocios (Ver nota 15)	802,555	802,555	-
Otros pagos anticipados	-	-	241
Depósitos en garantía	<u>2,440</u>	<u>1,309</u>	<u>1,376</u>
Total	<u>\$ 857,220</u>	<u>\$ 865,838</u>	<u>\$ 36,111</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Activos adquiridos por adquisición Derex	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inversión:					
Software	\$ 50,671	\$ -	\$ 37,617	\$ (27,828)	\$ 60,460
Equipos	1,042	-	-	-	1,042
Patentes	29,430	-	-	(15,453)	13,977
Marca adquirida en combinación de negocios	802,555	-	-	-	802,555
Depósitos en garantía	<u>1,309</u>	<u>1,276</u>	<u>465</u>	<u>(610)</u>	<u>2,440</u>
Total inversión	885,007	1,276	38,082	(43,891)	880,474
Amortización acumulada:					
Software	18,414	-	26,344	(22,311)	22,447
Equipos	<u>755</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>807</u>
Total amortización acumulada	<u>19,169</u>	<u>-</u>	<u>26,396</u>	<u>(22,311)</u>	<u>23,254</u>
Inversión neta	<u>\$ 865,838</u>	<u>\$ 1,276</u>	<u>\$ 11,686</u>	<u>\$ (21,580)</u>	<u>\$ 857,220</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Activos adquiridos por adquisición Javier	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:					
Software	\$ 45,526	\$ -	\$ 23,079	\$ (17,934)	\$ 50,671
Equipos	1,042	-	-	-	1,042
Patentes	3,558	25,759	113	-	29,430
Marca adquirida en combinación de negocios	-	802,555	-	-	802,555
Otros pagos anticipados	241	-	-	(241)	-
Depósitos en garantía	<u>1,376</u>	<u>-</u>	<u>1,368</u>	<u>(1,435)</u>	<u>1,309</u>
Total inversión	51,743	828,314	24,560	(19,610)	885,007
Amortización acumulada:					
Software	14,929	-	21,661	(18,176)	18,414
Equipos	<u>703</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>755</u>
Total amortización acumulada	<u>15,632</u>	<u>-</u>	<u>21,713</u>	<u>(18,176)</u>	<u>19,169</u>
Inversión neta	<u>\$ 36,111</u>	<u>\$ 828,314</u>	<u>\$ 2,847</u>	<u>\$ (1,434)</u>	<u>\$ 865,838</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:				
Software	\$ 37,810	\$ 25,574	\$ (17,858)	\$ 45,526
Equipos	1,042	-	-	1,042
Patentes	3,550	8	-	3,558
Otros pagos anticipados	268	241	(268)	241
Depósitos en garantía	<u>2,260</u>	<u>4,300</u>	<u>(5,184)</u>	<u>1,376</u>
Total inversión	44,930	30,123	(23,310)	51,743
Amortización acumulada:				
Software	14,381	18,674	(18,126)	14,929
Equipos	<u>651</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>703</u>
Total amortización acumulada	<u>15,032</u>	<u>18,726</u>	<u>(18,126)</u>	<u>15,632</u>
Inversión neta	<u>\$ 29,898</u>	<u>\$ 11,397</u>	<u>\$ (5,184)</u>	<u>\$ 36,111</u>

12. Activo por derecho de uso

	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
Inversión:					
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 9,093	\$ -	\$ 48,651	\$ 11,079	\$ 68,823
Adiciones por nuevos arrendamientos	424	-	4,044	17,948	22,416



	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
Baja por cancelación de contratos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,401)</u>	<u>(3,290)</u>	<u>(8,691)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9,517	-	47,294	25,737	82,548
Activos adquiridos por adquisición Javier	129,576	254,756	176,877	101,200	662,409
Adiciones por nuevos arrendamientos	274	-	7,522	6,408	14,204
Baja por cancelación de contratos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39,638)</u>	<u>(2,786)</u>	<u>(42,424)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	139,367	254,756	192,055	130,559	716,737
Activos adquiridos por adquisición Javier	46,992	-	-	-	46,992
Activos adquiridos por adquisición Derex	-	-	-	458	458
Adiciones por nuevos arrendamientos	38,401	28,844	48,512	36,146	151,903
Baja por cancelación de contratos	<u>(24,293)</u>	<u>(9,396)</u>	<u>(26,748)</u>	<u>(18,466)</u>	<u>(78,903)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 200,467</u>	<u>\$ 274,204</u>	<u>\$ 213,819</u>	<u>\$ 148,697</u>	<u>\$ 837,187</u>
	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
<i>Depreciación acumulada</i>					
Saldos 31 de diciembre de 2022	\$ 1,514	\$ -	\$ 27,160	\$ 4,786	\$ 33,460
Depreciación del ejercicio	1,869	-	13,983	4,112	19,964
Baja por cancelación de contrato	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,401)</u>	<u>(2,705)</u>	<u>(8,106)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2023	<u>3,383</u>	<u>-</u>	<u>35,742</u>	<u>6,193</u>	<u>45,318</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	6,134	-	11,552	19,544	37,230
Depreciación del ejercicio	1,963	-	10,377	6,616	18,956
Depreciación del ejercicio adq. Javier	96,594	392,347	146,200	63,953	699,094
Baja por cancelación de contrato	-	-	(39,638)	(2,278)	(41,916)



	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
Baja por cancelación de contrato adq. Javier	<u>(11,072)</u>	<u>(195,129)</u>	<u>(4,386)</u>	<u>(8,945)</u>	<u>(219,532)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2024	90,868	197,218	148,294	65,540	501,920
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2024 Javier	22,722	-	-	-	22,722
Depreciación del ejercicio	30,320	21,305	27,473	29,541	108,639
Baja por cancelación de contrato	<u>(10,747)</u>	<u>(9,397)</u>	<u>(21,961)</u>	<u>(15,037)</u>	<u>(57,142)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2025	<u>133,163</u>	<u>209,126</u>	<u>153,806</u>	<u>80,044</u>	<u>576,139</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 67,304</u>	<u>\$ 65,078</u>	<u>\$ 60,013</u>	<u>\$ 68,653</u>	<u>\$ 261,048</u>

Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad cuenta con pasivos por arrendamiento a corto plazo de \$92,391, \$86,956, \$16,398, respectivamente, y arrendamientos de largo plazo de \$120,504, \$118,905, \$20,799 respectivamente y el vencimiento por año de los pasivos por activos en arrendamiento a largo plazo es como sigue:

Año que terminará al 31 de diciembre de	Importe
2027	\$ 65,397
2028	42,896
2029	10,987
2030	<u>1,224</u>
Total	<u>\$ 120,504</u>

El importe total de pagos realizados por arrendamientos durante el periodo de 2025 ascendió a \$ 111,869

El importe total de los intereses pagados por arrendamientos durante el periodo de 2025 ascendió a \$ 20,932

Las actividades de arrendamiento de activos de la Entidad comprenden activos dedicados a la operación por colocación y administración de financiamientos. Por los contratos de arrendamiento registrados al 31 de diciembre de 2025 no existen salidas de efectivo futuras derivadas de garantías de valor residual, opciones de extensión y terminación de contratos, restricciones impuestas por los arrendatarios ni transacciones de venta con arrendamiento en vía de regreso.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad registró gastos en resultados \$19,850, \$96,659, \$16,316 respectivamente, relacionados con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor.



13. Inversión en negocio conjunto

Inversión en negocio conjunto

Con fecha 26 de agosto de 2022, la Entidad y Lagatus, S. A. de C. V. (en lo sucesivo “Lagatus”), celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y actividades empresariales número CIB/3698, que tiene como objetivo adquirir y desarrollar los activos inmobiliarios para que se destinen a vivienda, locales comerciales y equipamiento urbano; principalmente en el Estado de México. El porcentaje de Derechos Fideicomisarios al momento de la firma del contrato es de 50% para Vinte y 50% para Lagatus; por lo tanto, ambos fideicomitentes llevarán a cabo en forma conjunta el desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2025, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000 en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la participación en la pérdida neta del ejercicio del Fideicomiso CIB/3698 fue de \$5,393, \$1,763 y \$424, respectivamente.

14. Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

	2025	2024	2023
Bravo Partners, S. A. P. I. de C. V. (2)	\$ 28,813	\$ 28,813	\$ 28,813
Hey Homie, S. A. P. I. de C. V. (1)	27,315	27,315	27,315
Yave Smart Leding SPV, S. A. P. I. de C. V. (3)	11,301	11,301	11,301
Casa Bravo Holdings LLC (2)	4,957	4,957	4,957
Iventas.com S. A. de C. V. (4)	<u>85,776</u>	<u>85,776</u>	<u>85,776</u>
Total	<u>\$ 158,162</u>	<u>\$ 158,162</u>	<u>\$ 158,162</u>

Estas inversiones en instrumentos de capital no se mantienen para negociación. En cambio, se llevan a cabo para fines estratégicos a medio y largo plazo. En consecuencia, la Administración de la Entidad ha optado por designar estas inversiones a valor razonable a través de estado de resultados.

- (1) Con fecha 7 de enero de 2022 Vinte, a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) invirtió en Hey Homie, S.A.P.I. de C.V. (“Homie”), un importe de \$500,000 USD.
- (2) Con fecha 10 de enero de 2022, la Entidad, invirtió a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) en Bravo Partners, S.A.P.I. de C.V. (“Casa Bravo”), un millón de dólares. El 1 de noviembre de 2024, realizó dos inversiones adicionales por \$250,000 dólares y \$4,957,500 respectivamente.
- (3) Con fecha 15 de febrero de 2022, la Entidad, a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) invirtió en Yave Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V. (“Yave”), un importe de \$10,205,500.
- (4) Iventas es una plataforma que ofrece un Software como servicios (SaaS) diseñado específicamente para pequeños y medianos empresarios en LATAM, con alto potencial para otros sectores. Durante el 2023 la Entidad realizó una inversión de \$85,776,000 a través de la aportación del software desarrollado, así como una porción en efectivo, por el 40.5% de las acciones de iVentas.



15. Adquisición de subsidiaria

El 10 de noviembre de 2025 se concretó la adquisición exitosa del 100% de las acciones representativas del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S. A. de C. V. (“Derex”), sólida empresa en construcción de vivienda de interés social y medio con más de 20 años en el mercado. Derex tiene operaciones en el Noroeste de México, primordialmente en Sonora y Baja California, habiendo desarrollado más de 23,000 viviendas. Derex ha sido distinguida con reconocimientos relevantes incluyendo el Premio Nacional de Vivienda 2018, un caso de estudio en la escuela de arquitectura de la Universidad de Harvard, entre otros. Derex cuenta con excelente reputación comercial y un equipo altamente profesional. Tiene un apalancamiento actual de 2.25x EBITDA a Deuda Neta y construye más de 600 viviendas al año en Hermosillo, Tijuana y Nogales, en donde cuenta con reservas territoriales que le permitirán continuar con su crecimiento en el desarrollo de viviendas a precios promedio similares a los que actualmente tiene Vinte. La administración de Derex, encabezada por su directora general, continuará a cargo de las operaciones de Derex

Los montos reconocidos con respecto a los activos adquiridos identificables y pasivos asumidos se muestran en la tabla siguiente:

	Derex Desarrollo Residencial, S. A. de C. V.
Activos financieros	\$ 98,707
Inventario	539,559
Propiedades planta y equipo	7,529
Otros activos a largo plazo	20,730
Pasivos financieros	(127,084)
Impuestos diferidos activos (pasivos)	(132,911)
Pasivo contingente	<u>(250,048)</u>
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	156,482
Crédito mercantil	<u>118,518</u>
Contraprestación total	<u>\$ 275,000</u>
Pagada con:	
Efectivo	111,622
Pendiente de pago	<u>163,378</u>
	275,000
Flujo neto de efectivo que proviene de la adquisición	
Pago en efectivo	111,622
Menos: monto de efectivo y equivalentes de efectivo adquirido	<u>51,807</u>
Total	<u>\$ 59,815</u>

La administración deberá determinar el valor razonable de los activos netos de Derex para llevar a cabo el correcto registro del crédito mercantil o de la ganancia por una compra ventajosa. Podrá hacerlo dentro del periodo de medición posterior que será no mayor a un año después de la fecha de adquisición. Una vez que toda la información adicional de activos y pasivos identificables este completa, revisar los términos regulatorios y contractuales de la transacción, evaluar riesgos así como reconocer ajustes a dichos activos y pasivos partiendo de la nueva información como si todo esto se hubiese conocido a la fecha de la adquisición.



El 17 de diciembre de 2024, la Entidad adquirió el 99.92% de las acciones emitidas de Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. (“Javer”), obteniendo el control, esta es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial y califica como un negocio como se define en IFRS 3 Combinaciones de negocios. Javer fue adquirida con el propósito en una estrategia de negocios y crecimiento que Vinte ha implementado desde su constitución.

Los montos reconocidos con respecto a los activos adquiridos identificables y pasivos asumidos se muestran en la tabla siguiente:

	Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.	Ajuste del periodo de remediación	Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ajustado
Efectivo adquirido	\$ 1,116,031	-	\$ 1,116,031
Activos financieros	1,143,213	-	1,143,213
Inventario	7,048,823	-	7,048,823
Propiedad planta y equipo	29,967	-	29,967
Activos por derecho de uso	182,846	-	182,846
Otros activos a largo plazo	25,759	-	25,759
Activos intangibles identificables	-	802,555	802,555
Pasivos financieros	(4,662,384)	-	(4,662,384)
Impuestos diferidos activos (pasivos)	(1,266,252)	(240,767)	(1,507,019)
Pasivo contingente	<u>(149,547)</u>	<u>-</u>	<u>(149,547)</u>
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	<u>3,468,456</u>	<u>-</u>	<u>4,030,244</u>
Crédito mercantil	<u>823,551</u>	<u>(561,788)</u>	<u>261,763</u>
Contraprestación total	<u>\$ 4,292,007</u>		<u>\$ 4,292,007</u>

La administración deberá determinar el valor razonable de los activos netos de Javer para llevar a cabo el correcto registro del crédito mercantil o de la ganancia por una compra ventajosa. Podrá hacerlo dentro del periodo de medición posterior que será no mayor a un año después de la fecha de adquisición. Una vez que toda la información adicional de activos y pasivos identificables este completa, revisar los términos regulatorios y contractuales de la transacción, evaluar riesgos así como reconocer ajustes a dichos activos y pasivos partiendo de la nueva información como si todo esto se hubiese conocido a la fecha de la adquisición.

Ajuste identificado durante el periodo de medición.

Durante el año 2025, y dentro del periodo de medición de 12 meses posteriores a la fecha de adquisición, la Entidad obtuvo información adicional relevante sobre hechos y circunstancias existentes a la fecha de adquisición. Con base en una valuación especializada, se identificó que los activos adquiridos incluían un activo intangible correspondiente a una marca, cuyo valor razonable a la fecha de adquisición ascendía a \$802,555, el cual no había sido reconocido en la medición preliminar.

Adicionalmente, la Entidad reconoció un pasivo por impuesto diferido por \$240,767, determinado utilizando la tasa de impuesto aplicable del 30%. Este impuesto diferido se reconoce con ajuste al crédito mercantil, y no al resultado del periodo, dado que deriva del reconocimiento inicial de un activo identificable adquirido.

La Entidad ha actualizado de manera retrospectiva los valores reconocidos por los activos identificables adquiridos (marca), el pasivo por impuesto diferido y el crédito mercantil en el estado de situación financiera comparativo al 31 de diciembre de 2024, conforme a la NIIF 3.



El impacto del ajuste en los activos y pasivos adquiridos, así como en el crédito mercantil, es el siguiente:

	2024 reportado	Ajuste periodo de medición	2024 reformulado
Otros activos	63,283	802,555	865,838
Crédito mercantil	<u>823,551</u>	<u>(561,788)</u>	<u>261,763</u>
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>(2,438,066)</u>	<u>(240,767)</u>	<u>(2,678,833)</u>

Este ajuste no tuvo impacto en el estado de resultados de 2025, dado que corresponde a una corrección de la medición inicial de la combinación de negocios y no a hechos ocurridos posteriormente.

Con esta información, la Administración de la Entidad considera que los valores reconocidos por los activos adquiridos, pasivos asumidos y crédito mercantil son definitivos.

El crédito mercantil al 31 de diciembre se integra como sigue:

	2025	2024	2023
Javer	\$ 261,763	\$ 261,763	\$ -
Derex	<u>118,518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 380,281</u>	<u>\$ 261,763</u>	<u>\$ -</u>

Si se hubiesen efectuado dichas combinaciones de negocios al 1 de enero de 2025, los ingresos de la Entidad provenientes de operaciones continuas hubieran ascendido a \$16,204 millones, mientras que el resultado del año de operaciones continuas hubiera ascendido a \$1,460 millones.

16. Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros

La Entidad ha celebrado con ciertas instituciones financieras “Programas de factoraje”, los cuales se derivan de la venta de cuentas por cobrar a Infonavit y Fovissste de viviendas escrituradas aún no cobradas. Por medio de estos programas, se transfieren el control y los beneficios asociados a los derechos de cobro futuros que se obtendrán de estas cuentas por cobrar con Infonavit y Fovissste.

A continuación, se señalan las principales características de los mismos:

	2025	2024	2023
Factoraje financiero sin recurso de una línea de hasta \$350 millones de pesos con Arrendadora Actinver, S. A. de C. V., con vencimiento en junio de 2026.	\$ 302,498	\$ 349,075	\$ 270,314
Factoraje financiero sin recurso de una línea de hasta \$150 millones de pesos con Sabcapital, S. A. de C. V., con vencimiento en septiembre de 2026.	145,795	26,089	101,366
Factoraje financiero con recurso de una línea de hasta \$175 millones de pesos con Start Banregio, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento en febrero de 2027.	<u>140,992</u>	<u>125,148</u>	<u>132,578</u>
	<u>\$ 589,285</u>	<u>\$ 500,312</u>	<u>\$ 504,258</u>



17. Deuda a largo plazo

	2025	2024	2023
<i>Garantizada con inventarios inmobiliarios - a costo amortizado:</i>			
Crédito revolvente con La Corporación Financiera Internacional (“IFC”) del Banco Mundial hasta por aproximadamente \$211 millones de pesos, tasa de interés fija de 8.23% anual, incluyendo un beneficio de 20 puntos base para proyectos “Certificados EDGE”, garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de junio de 2025.	\$ -	\$ 30,123	\$ 90,349
Línea de crédito revolvente hasta por \$150 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de junio de 2027 con tasa de interés de 2.00%. ⁽¹⁾	-	30,000	-
Crédito para adquisición y capital de trabajo, con La Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial hasta por \$1,150 millones de pesos, tasa de interés TIIE más 2.46%, garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de junio de 2032.	760,000	760,000	-
Línea de Crédito Puente hasta por \$285 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% on vencimiento el 22 de julio de 2025 para la quinta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	-	-	34,946
Línea de Crédito hasta por \$319 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 7 de noviembre de 2025 para la sexta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	-	67,148	132,653



	2025	2024	2023
Línea de Crédito hasta por \$107 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIE más 3.15% con vencimiento el 7 de marzo de 2027 para la séptima Etapa (c) del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	102,149	74,038	-
Línea de Crédito hasta por \$175,400,000 pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIE más 3.36% con vencimiento el 30 de junio de 2028 para la Etapa octava del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	32,165	-	-
Línea de Crédito hasta por \$153 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 12 de diciembre de 2024 para la Etapa séptima (a) del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	-	98,471	81,330
Deuda convertible en acciones con el BID Invest por hasta por \$500 millones de pesos, tasa de interés de TIIE de Fondo Compuesta por Adelantado a 28 días +2.40% con vencimiento en julio de 2032.	85,000	-	-
Contrato de Crédito Sindicado de Javer firmado el 14 de octubre de 2023 por un monto de \$2,450 millones de pesos a una tasa de interés de TIIE más 4.70% y un vencimiento en el 2027. ⁽¹⁾	-	1,808,750	-
<i>Sin garantía - a costo amortizado:</i> Línea de Crédito Revolviente hasta por \$250 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 31 de mayo de 2025, con tasa de interés de 1.90%.	-	250,000	300,000



	2025	2024	2023
Línea de Crédito hasta por \$230 millones de pesos con Bank of China México con tasa de interés TIIE más 2.00%, con vencimiento el 18 de enero de 2029.	183,784	215,625	-
Línea de crédito revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de enero de 2027, con tasa de interés fija de 11.60%.	27,083	52,083	79,167
Línea de crédito revolvente hasta por \$75 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 20 de septiembre de 2026, con tasa de interés fija de 10.05%	14,063	32,813	53,125
Línea de crédito revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 26 de junio de 2026, con tasa de interés TIIE más 2.00%.	-	30,000	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple, con tasa de interés TIIE más 1.90%, con vencimiento el 20 de septiembre de 2029.	-	100,000	-
Línea de Crédito hasta por \$36 millones de pesos con Banco KEB HANA México con tasa de interés fija de 11.10% anual, con vencimiento el 17 de noviembre de 2026.	14,400	28,800	36,000
Línea de Crédito de Largo Plazo para Adquisición del 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javier en línea con el evento relevante publicado el pasado 20 de mayo de 2025, hasta por \$800 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 13 de septiembre de 2029, con tasa de interés TIIE más 2.50%.	800,000	800,000	-



	2025	2024	2023
Línea de Crédito por hasta \$350 millones de pesos con Banco Bancrea, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 9 de octubre de 2029, a una tasa de interés THIE + 2.35%	335,417	-	-
Línea de Crédito por hasta \$186 millones de pesos con Bancoppel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 9 de octubre de 2030, a una tasa de interés THIE + 2.35%.	180,022	-	-
Línea de Crédito por hasta \$250 millones de pesos con Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 26 de agosto de 2030, a una tasa de interés THIE + 1.35%.	250,000	-	-
Línea de Crédito por hasta \$250 millones de pesos con Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 26 de agosto de 2030, a una tasa de interés THIE + 1.35%.	350,000	-	-
Línea de Crédito de Largo Plazo para Adquisición del 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javer hasta por \$500 millones de pesos con BBVA, Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 4 de noviembre de 2027, con tasa de interés THIE más 2.35%. ⁽¹⁾	-	500,000	-
<i>Programas de certificados bursátiles:</i>			
Certificados Bursátiles VINTE 23X SDG con una tasa de interés de THIE más 2.50% con vencimiento en noviembre 2028, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,500,000	1,500,000	1,500,000



	2025	2024	2023
Certificados Bursátiles VINTE 24X SDG con una tasa de interés bruto anual de 12.31% con vencimiento en noviembre 2031 al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	500,000	500,000	-
Certificados Bursátiles VINTE18X con una tasa de interés bruto anual de 9.83%, pagadero semestralmente, con vencimiento en agosto 2025 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. garantizado parcialmente con el aval de Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest).	-	800,000	800,000
Certificados Bursátiles VINTE 20X SDG con una tasa de interés de TIIE más 2.50% con vencimiento en noviembre 2027, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	400,000	400,000	400,000
Certificados Bursátiles VINTE 17-2 con una tasa de interés bruto anual de 9.70%, pagadero semestralmente, con vencimiento en junio 2027 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	185,000	185,000	185,000
Certificados Bursátiles VINTE 19-2X con una tasa de interés bruto anual de 10.00% con vencimiento en junio 2026, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	407,010	407,010	407,010



	2025	2024	2023
Certificados Bursátiles VINTE 25V con una tasa de interés TIIE de Fondeo a un día +2.50% con vencimiento en junio 2030 al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,400,000	-	-
Certificados Bursátiles VINTE 25-2V con una tasa de interés bruto anual de 11.01% con vencimiento en junio 2032 al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,100,000	-	-
Certificados bursátiles de largo plazo no inscritos en el Registro Nacional de Valores con el NAD BANK con una tasa fija de 203 puntos base sobre el Bono M a 10 años a la fecha de la colocación privada, con vencimiento en febrero del 2034.	<u>820,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	9,446,893	8,669,861	4,099,580
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(685,529)	(1,495,864)	(149,767)
Gastos de colocación de deuda	(159,648)	(164,274)	(92,256)
Amortización acumulada de gastos de colocación de deuda	<u>47,599</u>	<u>53,042</u>	<u>51,529</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 8,649,315</u>	<u>\$ 7,062,765</u>	<u>\$ 3,909,086</u>

(1) Pagado anticipadamente

Tasa de interés interbancaria de equilibrio – TIIE 28 días, la cual, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es de 7.3489%, 10.2440%, 11.5025%, respectivamente.

Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 son:

Años	Montos
2026	\$ 686,458
2027	1,007,603
2028	1,929,527
2029	1,115,644
2030	2,011,634
2031	669,116
2032	1,206,111
2033	-
2034	<u>820,800</u>
	<u>\$ 9,446,893</u>



Principales características de los acuerdos de deuda

Los contratos y convenios con instituciones financieras, así como los títulos correspondientes que amparan los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos. En opinión de la Administración de la Entidad, dichas cláusulas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y estima cumplir cada una de ellas al término de dichos contratos, además de que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado.

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Pasivo adquirido por adquisición de Derex	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Deuda:					
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 4,877,851	\$ 268,409	\$ 6,450,006	\$ (8,462,183)	\$ 3,134,083
Certificados bursátiles	3,792,010	-	3,320,800	(800,000)	6,312,810
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 16)	<u>500,312</u>	<u>-</u>	<u>2,312,442</u>	<u>(2,223,469)</u>	<u>589,285</u>
Total deuda	9,170,173	268,409	12,083,248	(11,485,652)	10,036,178
Gastos de colocación de deuda:					
Inversión en gastos de colocación de deuda	(164,274)	-	(48,155)	52,781	(159,648)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>53,042</u>	<u>-</u>	<u>60,687</u>	<u>(66,130)</u>	<u>47,599</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(111,232)</u>	<u>-</u>	<u>12,532</u>	<u>(13,349)</u>	<u>(112,049)</u>
Total, neto	<u>\$ 9,058,941</u>	<u>\$ 268,409</u>	<u>\$ 12,095,780</u>	<u>\$ (11,499,001)</u>	<u>\$ 9,924,129</u>
	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Pasivo adquirido por adquisición de Javer	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Deuda:					
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 807,570	\$ 1,808,750	\$ 7,244,186	\$ (4,982,655)	\$ 4,877,851
Certificados bursátiles	3,292,010	-	500,000	-	3,792,010
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 16)	<u>504,258</u>	<u>-</u>	<u>1,752,463</u>	<u>(1,756,409)</u>	<u>500,312</u>
Total deuda	4,603,838	1,808,750	9,496,649	(6,739,064)	9,170,173



	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Pasivo adquirido por adquisición de Javer	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Gastos de colocación de deuda:					
Inversión en gastos de colocación de deuda	(92,256)	(68,992)	(44,694)	41,668	(164,274)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>51,529</u>	<u>28,027</u>	<u>15,154</u>	<u>(41,668)</u>	<u>53,042</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(40,727)</u>	<u>(40,965)</u>	<u>(29,540)</u>	<u>-</u>	<u>(111,232)</u>
Total, neto	<u>\$ 4,563,111</u>	<u>\$ 1,767,785</u>	<u>\$ 9,467,109</u>	<u>\$ (6,739,064)</u>	<u>\$ 9,058,941</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 1,061,837	\$ 6,757,420	\$ (7,011,687)	\$ 807,570
Certificados bursátiles	1,792,010	1,500,000	-	3,292,010
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 16)	<u>376,116</u>	<u>1,643,188</u>	<u>(1,515,046)</u>	<u>504,258</u>
Total deuda	<u>3,229,963</u>	<u>9,900,608</u>	<u>(8,526,733)</u>	<u>4,603,838</u>
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(75,215)	(22,330)	5,289	(92,256)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>44,676</u>	<u>12,142</u>	<u>(5,289)</u>	<u>51,529</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(30,539)</u>	<u>(10,188)</u>	<u>-</u>	<u>(40,727)</u>
Total, neto	<u>\$ 3,199,424</u>	<u>\$ 9,890,420</u>	<u>\$ (8,526,733)</u>	<u>\$ 4,563,111</u>

18. Instrumentos financieros

a. *Riesgo de mercado y del negocio de propiedades residenciales*

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como INFONAVIT, FOVISSSTE y la SHF. Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones a diversas autoridades, siendo estas federales, estatales y municipales; adicionalmente una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de la Entidad y / o en su caso a los compradores finales de éstas.



b. **Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada en comparación con 2025, 2024 y 2023.

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la Administración de su capital, con excepción de lo que se menciona en el inciso a.

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2025	2024	2023
Deuda (i)	\$ 9,334,844	\$ 8,558,629	\$ 4,058,853
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,971,670)</u>	<u>(1,865,481)</u>	<u>(1,507,380)</u>
Deuda neta	<u>\$ 7,363,174</u>	<u>\$ 6,693,148</u>	<u>\$ 2,551,473</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 8,078,087</u>	<u>\$ 6,881,104</u>	<u>\$ 4,849,183</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>91.65%</u>	<u>97.3%</u>	<u>52.6%</u>

(i) La deuda se define como deuda a largo plazo y la porción circulante de la deuda a largo plazo, excluyendo las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

c. **Categorías de los instrumentos financieros** - Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación:

Activos financieros	2025	2024	2023
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,971,670	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380
Costo amortizado:			
Cuentas por cobrar	1,460,957	1,344,286	366,364
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>256,426</u>	<u>208,819</u>	<u>52,203</u>
	<u>\$ 3,689,053</u>	<u>\$ 3,418,586</u>	<u>\$ 1,925,947</u>
Pasivos financieros			
Costo amortizado:			
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	\$ 589,285	\$ 500,312	\$ 504,258
Cuentas por pagar a proveedores de terreno	601,290	369,887	325,052
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	212,895	205,861	37,197
Deuda	<u>9,334,709</u>	<u>8,558,629</u>	<u>4,058,853</u>
	<u>\$ 14,323,651</u>	<u>\$ 13,079,179</u>	<u>\$ 5,498,955</u>



El principal riesgo de crédito surge del efectivo, y equivalentes de efectivo y efectivo restringido y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo, y equivalentes de efectivo y efectivo restringido, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

- d. **Administración del nivel de apalancamiento (información No auditada)** - La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2025, se mantiene un nivel de endeudamiento de \$9,334.7 millones de pesos. De los cuales, la Entidad posee una deuda compuesta por \$5,434.5 millones de pesos (58.2%) a través de financiamiento bursátil, \$3,765.9 millones de pesos (40.4%) en líneas corporativas de largo plazo y \$134.3 millones de pesos (1.4%) a través de créditos puente correspondientes a Jardines de Mayakoba (los cuales no cuentan con recurso a Vinte). La porción circulante del financiamiento bursátil es de \$407.0 millones, de pesos el cual corresponde al bono VINTE 19-2X y \$278.5 millones de pesos de la deuda corporativa de largo plazo.

El EBITDA (“Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization”, por sus siglas en inglés), es una medida utilizada por la Entidad, la cual no es requerida por las IFRS, que se determina de manera consolidada, de la siguiente manera: (i) utilidad antes de impuestos a la utilidad, menos (ii) ingresos por intereses y menos (iii) participación en el resultado del negocio conjunto, más (iv) costos financieros, más (v) gastos de depreciación y amortización, más (vi) intereses capitalizados asignados al costo de ventas

	2025 (Proforma 12 meses Derex)	2024 (Proforma 12 meses Javier)	2023
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,985,574	\$ 1,664,785	\$ 587,070
Menos: Ingresos por intereses	(162,881)	(274,774)	(67,591)
Más: Gastos financieros	389,410	727,630	121,043
Más (menos): Otras partidas del costo integral de financiamiento	47,602	(61,101)	-
	2,259,705	2,056,540	640,522
Más: Gastos de depreciación y amortización	162,750	152,521	52,664
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	389,101	212,590	187,321
(Menos) más: Participación en el resultado del negocio conjunto	5,393	1,763	424
Más: Pago basado en acciones	19,814	61,660	-
Más: Participación de los trabajadores en las utilidades	11,976	-	-
Más: Participación de los trabajadores en las utilidades	2,133	51,762	-
EBITDA	\$ 2,850,871	\$ 2,536,836	\$ 880,931
Deuda bruta (ver inciso b)	\$ 9,334,709	\$ 8,558,629	\$ 4,058,853
Deuda neta (ver inciso b)	7,363,174	6,693,148	2,551,473
Deuda bruta a EBITDA	3.27	3.37	4.60
Deuda neta a EBITDA	2.58	2.64	2.89



- e. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 500 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, el costo de préstamos se hubiera incrementado o disminuido en \$466,735, \$427,931, \$202,943, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente (sin considerar el efecto de la deuda a tasa fija), y por lo tanto no hubiera afectado la utilidad ni el capital contable a esas fechas, sino hasta reconocer la venta de los inventarios inmobiliarios, neto de su efecto de impuestos.

En la siguiente tabla se muestran los saldos de los créditos contratados por la Entidad, excepto las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, en su mayoría a tasa variable (TIIE más sobretasa aplicable):

Deuda		Interés	2025	2024	2023
Bancarios	Corto plazo	Tasa fija	\$ 53,463	\$ 88,273	\$ 114,821
Bancarios	Corto plazo	Tasa variable	225,056	607,591	34,945
Bancarios	Largo plazo	Tasa variable	2,807,429	4,045,678	511,818
Bancarios	Largo plazo	Tasa fija	2,036	54,528	137,761
Bursátil	Corto plazo	Tasa fija	407,010	800,000	-
Bursátil	Largo plazo	Tasa variable	3,262,695	1,881,298	1,881,241
Bursátil	Largo plazo	Tasa fija	<u>2,577,155</u>	<u>1,081,262</u>	<u>1,378,267</u>
Total			<u>\$ 9,334,844</u>	<u>\$ 8,558,630</u>	<u>\$ 4,058,853</u>

- f. **Administración de otros riesgos de mercado** - La Entidad considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. Sin embargo, no existen instrumentos financieros que expongan a la Entidad de manera significativa por estos riesgos de precios.

- g. **Administración del riesgo de liquidez** - La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y depósitos bancarios, esto a través de la vigilancia cuantitativa de sus flujos de efectivo proyectados y reales.

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de algunos de sus accionistas, así como certificados bursátiles. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de propiedades residenciales y para la compra de terrenos. Para satisfacer estos requerimientos la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios y al financiamiento de deuda bursátil.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad tiene líneas de crédito, cuyos montos aún no dispuestos ascienden a \$1,855,000, \$899,861 y \$1,381,164, respectivamente.



Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta doce semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

2025	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 278,519	\$ 421,496	\$ 427,858	\$ 308,966	\$ 2,463,478
Certificados bursátiles	407,010	182,909	395,478	1,483,043	2,966,087
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	589,285	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	451,510	149,780	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,228,714	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	92,391	65,397	42,896	10,987	1,224
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	<u>1,356,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 5,404,187</u>	<u>\$ 819,582</u>	<u>\$ 866,232</u>	<u>\$ 1,802,996</u>	<u>\$ 5,430,789</u>
2024					
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 695,864	\$ 1,401,177	\$ 1,161,922	\$ 214,236	\$ 1,322,872
Certificados bursátiles	800,000	403,004	183,179	396,063	1,980,312
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	500,312	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	294,035	75,852	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,288,461	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	86,956	66,254	37,757	13,130	1,764
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	<u>1,156,029</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 5,821,657</u>	<u>\$ 1,946,287</u>	<u>\$ 1,382,858</u>	<u>\$ 623,429</u>	<u>\$ 3,304,948</u>
2023	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 149,767	\$ 219,657	\$ 50,756	\$ 379,165	\$ -
Certificados bursátiles	-	792,102	402,992	579,224	1,485,190
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	504,258	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	218,721	106,331	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	241,023	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	16,398	9,153	7,938	3,708	-
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	<u>332,572</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 1,462,739</u>	<u>\$ 1,127,243</u>	<u>\$ 461,686</u>	<u>\$ 962,097</u>	<u>\$ 1,485,190</u>

- h. **Valor razonable de los instrumentos financieros** - El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los Estados consolidados de posición financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.



Además, para efectos de información financiera consolidada, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas e instituciones financieras a corto plazo se aproximan a su valor razonable. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o estimado mediante otras técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Documentos largo plazo (Nivel 2)	\$ (9,334,709)	\$ (9,525,705)	\$ (8,558,630)	\$ (8,520,275)	\$ (4,058,853)	\$ (3,105,271)

19. Acreedores diversos, subcontratistas y otros

	2025	2024	2023
Acreedores diversos y subcontratistas	\$ 772,788	\$ 623,129	\$ 220,568
Fondos de garantía retenidos	581,746	530,199	112,004
Dividendos por pagar	<u>2,224</u>	<u>2,701</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,356,758</u>	<u>\$ 1,156,029</u>	<u>\$ 332,572</u>

20. Impuestos y gastos acumulados

	2025	2024	2023
Impuestos por pagar, excepto Impuesto Sobre la Renta	\$ 297,639	\$ 235,520	\$ 87,960
Provisión de infraestructura y áreas de donación	<u>53,694</u>	<u>53,826</u>	<u>62,292</u>
Total	<u>\$ 351,333</u>	<u>\$ 289,346</u>	<u>\$ 150,252</u>
Saldo al inicio del año	\$ 53,826	\$ 62,292	\$ 58,037
Provisiones	53,694	53,826	62,292
Reducciones por pagos	<u>(53,826)</u>	<u>(62,292)</u>	<u>(58,037)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 53,694</u>	<u>\$ 53,826</u>	<u>\$ 62,292</u>



Compensación a la Administración y gobierno corporativo - La Entidad paga a cada uno de sus consejeros independientes, por cada reunión que asistan, una cantidad equivalente al valor nominal de tres centenarios. Salvo por esta compensación, los miembros del Consejo de Administración de la Entidad no tienen algún plan de pensión, de retiro o cualquier otra prestación de naturaleza similar que perciban de la Entidad.

Adicionalmente, los beneficios otorgados a directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Beneficios directos sueldos y salarios (incluyendo compensación variable en función de los resultados de la Entidad y del área de responsabilidad de cada funcionario)	\$ 625,804	\$ 247,486	\$ 115,378

21. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad presenta una cuenta por cobrar con Fideicomiso CIB/3698 por la cantidad de \$86,715, correspondiente a contratos de compraventa de terrenos ubicados en Estado de México, reconocidos en los ingresos por venta de propiedades inmobiliarias de los estados de resultados consolidados.

22. Capital contable

a. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Capital fijo:						
Serie Única	200,000	200,000	200,000	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable ⁽¹⁾ :						
Serie Única	281,148,124	277,881,595	216,225,413	3,487,607	3,387,917	1,609,062
Total	281,348,124	278,081,595	216,425,413	\$ 3,487,657	\$ 3,387,967	\$ 1,609,112

⁽¹⁾ El capital social variable se presenta neto de la prima en suscripción de acciones.

- b. El pago de la adquisición de Derex, mencionada en las Notas 1 y 15, fue acordado a realizarse a través de 25% en acciones y 75% en efectivo. Derivado del pago del 25% de Derex a través de acciones de Vinte, se suscribieron exitosamente 2,200,000 acciones a favor de los accionistas vendedores a un precio de suscripción de \$ 68,750,000 (sesenta y ocho millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 MN), el valor de la suscripción por cada acción fue de \$31.25 (treinta y un pesos 25/100 M.N.), del cual la cantidad de \$29.45 (veintinueve pesos 45/100 M.N.) se aplicó a capital social y la cantidad de \$1.80 (un peso 80/100 M.N.) a la partida de prima accionaria. El 75% del pago restante se acordó a realizarse en efectivo en parcialidades durante fechas de pago en noviembre de 2025, enero de 2026, abril de 2026 y julio de 2026.
- c. El 4 de febrero de 2025, se suscribieron y pagaron un total de 1,066,529 (un millón sesenta y seis mil quinientas veintinueve) acciones en efectivo a un precio de suscripción total de \$33,062,399 (treinta y tres millones sesenta y dos mil trescientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). El valor de la acción suscripción por cada acción fue de \$31.00 (treinta y un pesos 00/100 M.N.), del cual la cantidad de \$29.45 (veintinueve pesos 45/100 M.N.) se aplicó a capital social y la cantidad de \$1.55 (un peso 55/100 M.N.) a la partida de prima por suscripción.



- d. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Vinte de fecha 30 de abril de 2025, fue aprobado el pago de un dividendo a los accionistas por la cantidad de \$0.90 (cero punto noventa pesos) por acción en circulación, equivalente a la cantidad total de hasta \$251,233,312.60 pesos (doscientos cincuenta y un millones doscientos treinta y tres mil trescientos doce pesos 60/100 M.N.) realizado el 1 de octubre de 2025 correspondiente a la primera y única exhibición del 100% (cien por ciento). El monto total pagado de dividendos correspondió a \$245,691,160.20 (doscientos cuarenta y cinco millones seiscientos noventa y un mil ciento sesenta pesos 20/100 M.N.) derivado de 6,157,946 acciones recompradas por la Compañía a la fecha del pago, las cuales no participan en dicho dividendo.
- e. La Entidad cuenta con un fondo de recompra para la adquisición de acciones propias, inicialmente por \$100,000, el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el 20 de septiembre de 2016 y que puede ser ejercido en cualquier momento conforme a los lineamientos y políticas aprobadas por el Consejo de Administración, con el fin de mantener e incrementar el valor de la Entidad en beneficio de todos sus accionistas. Asimismo, la Entidad aumentó el monto autorizado para realizar adquisiciones de acciones propias a \$200,000 en la Asamblea de Accionistas del 30 de abril de 2019 y ha autorizado el mismo monto en las Asambleas de Accionistas Anuales del 26 de mayo de 2020, 30 de abril de 2021, 28 de abril de 2022, 27 de abril de 2023, 30 de abril de 2024 y 30 de abril de 2025. La Entidad podrá comprar sus acciones en la BMV a los precios prevalecientes en el mercado, con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería, hasta por el monto máximo de recursos que la Asamblea de Accionistas de la Entidad determine destinar durante el año para la compra de acciones propias, sin exceder del límite establecido en la LMV. Las acciones compradas se deberán mantener en el fondo de recompra de la Entidad y en tanto permanezcan en dicho fondo no se considerarán para objeto de calcular cualquier quórum o votación en una Asamblea de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad mantenía 6,903,410 acciones en tesorería equivalente a \$219.2 millones (\$31.75 pesos por acción).
- f. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 11 de julio de 2024 se obtuvo la aprobación de un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por hasta \$2,500,000 representado por hasta 80,645,161 acciones a través de una suscripción privada; adicionalmente se aprobó un aumento de capital por hasta \$1,600,000 representado por hasta 51,612,903 acciones para usarse en forma de pago de intercambio en la OPA de Javier; así como un aumento de capital por \$180,000 para destinarse en un plan de opciones de acciones de Vinte para empleados de la Sociedad y sus subsidiarias.
- i. Se suscribieron y pagaron exitosamente 10,345,103 Nuevas Acciones por accionistas actuales de VINTE en ejercicio de su derecho de suscripción preferente
- ii. VINTE concluyó exitosamente el proceso de suscripción de 48,612,151 Nuevas Acciones por parte de cinco inversionistas institucionales, dos de ellos europeos y el resto inversionistas mexicanos (cuyo interés en suscribir Nuevas Acciones fue informado mediante evento relevante publicado el pasado 21 de octubre). De conformidad con lo aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de VINTE celebrada el 11 de julio de 2024 que autorizó su emisión y las resoluciones del Consejo de Administración de VINTE, dichas Nuevas Acciones fueron suscritas por los inversionistas aprobados para ello a un precio por acción de \$31.00 pesos.
- iii. Tras haber logrado adquirir el 99.92% de las acciones de Javier en la OPA, Vinte financia con capital fresco y deuda de largo plazo la adquisición. Durante los últimos meses, Vinte logró suscribir un total de 58,957,254 acciones a \$31.00 pesos por acción, pagar una porción de la adquisición con el intercambio de 2,698,928 acciones a \$31.00 pesos por acción.



- g. En Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 30 de abril de 2024, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$160,155, equivalente a \$0.74 por acción a pagarse en una o más exhibiciones a pagarse a más tardar el 31 de diciembre, en las cantidades y porcentajes que (considerando el flujo de la Sociedad) según lo determine el Director General. Se realizó el pago de la primer y única exhibición el 30 de diciembre de 2024.
- h. En la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta 180,000,020, de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se han pagado \$176,409 equivalente a \$0.83 por acción a pagarse en dos exhibiciones a pagarse durante los meses de mayo y octubre. Se realizaron los pagos de cada exhibición el 8 de mayo de 2023 y 11 de octubre de 2023.
- i. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio deben de separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% de la inversión de los socios a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe de repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la reserva legal asciende a \$202,445.
- j. Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son:

	2025	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	\$ 4,420,112	\$ 4,285,334	\$ 2,270,597
Cuenta de utilidad fiscal	<u>570,863</u>	<u>380,484</u>	<u>367,532</u>
	<u>\$ 4,990,975</u>	<u>\$ 4,665,818</u>	<u>\$ 2,638,129</u>

23. Ingresos por venta de propiedades inmobiliarias y otros

	2025	2024	2023
Ingresos por venta de propiedades residenciales	\$ 15,285,612	\$ 4,702,974	\$ 4,159,191
Ingresos por venta de vivienda usada	1,340	3,440	-
Ingresos por venta y Corretaje de vivienda usada	14,185	5,610	2,764
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	106,593	284,969	460,503
Ingresos por venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda	258,018	242,126	193,957
Ingresos por servicios de construcción, consultoría y otros	<u>58,638</u>	<u>49,422</u>	<u>4,041</u>
Total	<u>\$ 15,724,386</u>	<u>\$ 5,288,541</u>	<u>\$ 4,820,456</u>

24. Información por líneas de negocios

La información por línea de negocios se presenta en base al enfoque de la Administración y adicionalmente se presenta cierta información condensada por seis áreas geográficas principales, los cuales la Administración utiliza para analizar el negocio y decidir sus inversiones, como sigue: - Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas, Sonora y Baja California.



Los ingresos y costos de las operaciones continuas de la Entidad, por ubicación geográfica, y su conciliación con la utilidad neta de la Entidad, son los siguientes:

	2025	2024	2023
Ingresos:			
Estado de México	\$ 4,039,497	\$ 1,328,089	\$ 1,176,378
Hidalgo	1,267,283	1,088,285	878,787
Quintana Roo	1,963,156	1,023,422	1,142,762
Querétaro	1,367,394	696,745	617,074
Puebla	506,198	627,518	455,772
Nuevo León	3,179,255	359,150	549,683
Jalisco	1,819,913	93,973	-
Aguascalientes	1,294,225	54,820	-
Tamaulipas	194,179	16,539	-
Sonora	77,467	-	-
Baja California	15,819	-	-
Total	<u>15,724,386</u>	<u>5,288,541</u>	<u>4,820,456</u>
Costos:			
Estado de México	2,501,508	910,586	855,696
Hidalgo	1,107,771	794,706	639,229
Quintana Roo	1,571,831	785,095	831,245
Querétaro	1,078,139	514,825	448,860
Puebla	436,429	467,438	331,528
Nuevo León	2,100,624	262,393	399,838
Jalisco	1,218,902	54,480	-
Aguascalientes	760,970	37,826	-
Tamaulipas	134,913	10,555	-
Sonora	59,393	-	-
Baja California	12,103	-	-
Total	<u>10,982,583</u>	<u>3,837,904</u>	<u>3,506,396</u>
Utilidad bruta	<u>\$ 4,741,803</u>	<u>\$ 1,450,637</u>	<u>\$ 1,314,060</u>
Gastos generales, administración, dirección, planeación, venta y otros	\$ (2,563,285)	\$ (844,874)	\$ (673,113)
Costos financieros e ingresos por intereses, Neto	(226,529)	(65,477)	(53,452)
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>(5,393)</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(424)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	<u>1,946,596</u>	<u>538,523</u>	<u>587,071</u>
Impuestos a la utilidad	<u>(511,555)</u>	<u>(132,937)</u>	<u>(148,757)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 1,435,041</u>	<u>\$ 405,586</u>	<u>\$ 438,314</u>



El número de propiedades residenciales escrituradas y el precio promedio de las mismas, por ubicación geográfica, son los siguientes:

	2025		No. de viviendas y precios promedio		2023	
	No. de Viviendas	Precio Promedio	No. de viviendas	Precio promedio	No. de viviendas	Precio promedio
Estado de México	3,575	\$ 1,138	940	\$ 2,317	859	\$ 1,090
Hidalgo	1,081	1,095	979	1,056	961	911
Quintana Roo	1,772	1,249	611	2,388	829	1,362
Querétaro	1,155	1,226	418	2,308	497	1,181
Puebla	518	1,876	567	3,307	594	767
Nuevo León	2,850	2,970	231	4,742	52	3,359
Aguascalientes	1,396	927	51	1,075	-	-
Jalisco	2,397	759	106	887	-	-
Tamaulipas	320	607	28	591	-	-
Sonora	77	881	-	-	-	-
Baja California	12	1,318	-	-	-	-

Los inventarios inmobiliarios de la Entidad por ubicación geográfica, son los siguientes:

	Inventario inmobiliario		
	2025	2024	2023
Quintana Roo	\$ 4,680,952	\$ 4,171,650	\$ 3,002,349
Estado de México	3,554,389	3,739,128	1,391,432
Querétaro	3,151,478	2,769,323	1,795,174
Nuevo León	2,509,894	2,182,958	649,133
Hidalgo	1,600,983	1,285,189	1,183,944
Jalisco	1,014,534	1,227,457	-
Aguascalientes	1,121,577	654,488	-
Puebla	473,730	397,030	512,146
Tamaulipas	423,904	234,596	-
Orlando Florida, USA	131,123	86,165	-
Sonora	475,354	-	-
Baja California	126,815	5,627	-
Morelos	75,315	2,160	-
	<u>\$ 19,340,048</u>	<u>\$ 16,755,771</u>	<u>\$ 8,534,178</u>

25. Costos financieros - Netos

La conciliación de los costos por préstamos reconocidos en el inventario inmobiliario es como sigue:

	2025	2024	2023
Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	\$ 358,332	\$ 212,590	\$ 187,321
Total del costo financiero devengado	\$ 1,340,432	\$ 598,105	\$ 330,502
Menos: Costo financiero capitalizado al inventario inmobiliario	(953,527)	(372,904)	(209,459)
Gastos financieros reconocidos el estado consolidado de utilidad y otros resultados integrales	\$ 386,905	\$ 225,201	\$ 121,043

La tasa promedio ponderada de capitalización anualizada asciende a 12.22%, 8.38%, 10.17%, respectivamente.



26. Gastos por naturaleza

Los gastos por naturaleza, se describen a continuación:

	2025	2024	2023
Gastos generales y de administración:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 343,762	\$ 175,033	\$ 194,548
Gastos por mantenimiento de oficina	51,949	36,986	38,062
Gasto por renta de oficinas	4,431	1,464	1,483
Gastos por depreciación y amortización	57,231	19,647	16,437
Otros gastos	134,842	15,121	4,375
Gastos por promoción	<u>1,872</u>	<u>1,821</u>	<u>5,133</u>
	<u>\$ 594,087</u>	<u>\$ 250,072</u>	<u>\$ 260,038</u>
Gastos de dirección y planeación:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 474,272	\$ 175,142	\$ 154,119
Gastos por honorarios profesionales	131,582	36,927	20,391
Gastos por mantenimiento de oficinas	77,875	23,062	18,778
Propaganda y publicidad	29,884	31,822	24,082
Gastos por depreciación y amortización	61,531	18,542	16,526
Gastos por promoción	2,285	2,247	3,966
Otros gastos	<u>138,008</u>	<u>15,635</u>	<u>12,156</u>
	<u>\$ 915,437</u>	<u>\$ 303,377</u>	<u>\$ 250,018</u>
Gastos de venta:			
Gastos por honorarios profesionales	\$ 156,589	\$ 130,196	\$ 149,825
Propaganda y publicidad	179,925	76,285	66,649
Gastos por mantenimiento de oficinas de ventas	20,025	11,445	9,960
Gastos por depreciación y amortización	12,303	8,115	4,747
Otros gastos	<u>635,184</u>	<u>54,828</u>	<u>6,577</u>
	<u>\$ 1,004,026</u>	<u>\$ 280,869</u>	<u>\$ 237,758</u>

27. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025, 2024 y 2023, fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados, se integran como sigue:

	2025	2024	2023
ISR causado	\$ (161,323)	\$ (82,757)	\$ (30,507)
ISR diferido	<u>(350,232)</u>	<u>(50,180)</u>	<u>(118,250)</u>
	<u>\$ (511,555)</u>	<u>\$ (132,937)</u>	<u>\$ (148,757)</u>



- b. Los impuestos a la utilidad y la conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, es como sigue:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa legal	30.00	30.00	30.00
Efectos de la inflación	(4.96)	(7.22)	(7.05)
No deducibles	<u>1.24</u>	<u>1.91</u>	<u>2.39</u>
Tasa efectiva	<u>26.28%</u>	<u>24.69%</u>	<u>25.34%</u>

- c. La integración de los impuestos diferidos es como sigue:

2025	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	ISR diferido adquirido por adquisición de Derechos	Saldo final
Diferencias temporales:				
Activo por impuestos diferidos:				
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 547,096	\$ (37,370)	-	\$ 509,726
Anticipos de clientes	13,231	(769)	880	13,342
Acreedores diversos	13,981	(11,240)	120	2,861
Propiedades, mobiliario y equipo	53,880	(26,310)	(6,926)	20,644
Otras provisiones	<u>256,906</u>	<u>(41,380)</u>	<u>22,562</u>	<u>238,088</u>
	885,094	(117,069)	16,636	784,661
Pasivo por impuestos diferidos:				
Inventarios inmobiliarios	(3,323,160)	(233,163)	(129,357)	(3,685,680)
Marcas adquiridas en combinación de negocios (Ver nota 15)	<u>(240,767)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(240,767)</u>
	<u>(3,563,927)</u>	<u>(233,163)</u>	<u>(129,357)</u>	<u>(3,926,447)</u>
Total pasivo diferido, neto	<u>\$ (2,678,833)</u>	<u>\$ (350,232)</u>	<u>\$ (112,721)</u>	<u>\$ (3,141,786)</u>
Total de activos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ 367,262</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 475,767</u>
Total de pasivos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ (3,046,095)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (3,617,553)</u>
2024	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	ISR diferido adquirido por adquisición de Javier	Saldo final
Diferencias temporales:				
Activo por impuestos diferidos:				
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 238,987	\$ 133,170	\$ 174,939	\$ 547,096
Anticipos de clientes	17,928	(4,697)	-	13,231



2024	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	ISR diferido adquirido por adquisición de Javer	Saldo final
Acreedores diversos	245	13,736	-	13,981
Propiedades, mobiliario y equipo	6,466	(886)	48,300	53,880
Otras provisiones	<u>12,839</u>	<u>(7,930)</u>	<u>251,997</u>	<u>256,906</u>
	276,465	133,393	475,236	885,094
Pasivo por impuestos diferidos:				
Inventarios inmobiliarios	(1,398,090)	(183,573)	(1,741,497)	(3,323,160)
Marcas adquiridas en combinación de negocios (Ver nota 15)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(240,767)</u>	<u>(240,767)</u>
	<u>(1,398,090)</u>	<u>(183,573)</u>	<u>(1,982,264)</u>	<u>(3,563,927)</u>
Total pasivo	<u>\$ (1,121,625)</u>	<u>\$ (50,180)</u>	<u>\$ (1,507,028)</u>	<u>\$ (2,678,833)</u>
Total de activos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ 224,938</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 367,262</u>
Total de pasivos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ (1,346,563)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (3,046,095)</u>

2023	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 198,095	\$ 40,892	\$ 238,987
Anticipos de clientes	7,392	10,536	17,928
Acreedores diversos	7,042	(6,797)	245
Propiedades, mobiliario y equipo	7,528	(1,062)	6,466
Otras provisiones	<u>373</u>	<u>12,466</u>	<u>12,839</u>
	220,430	56,035	276,465
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(1,223,805)</u>	<u>(174,285)</u>	<u>(1,398,090)</u>
Total pasivo	<u>\$ (1,003,375)</u>	<u>\$ (118,250)</u>	<u>\$ (1,121,625)</u>
Total de activos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ 141,061</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 224,938</u>
Total de pasivos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ (1,144,436)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (1,346,563)</u>



- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Sus montos actualizados y los años de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2026	\$ 6,419
2027	4,285
2028	15,759
2029	112,895
2030	189,498
2031	214,062
2032	139,638
2033	215,610
2034	458,791
2035	<u>342,131</u>
	<u>\$ 1,699,088</u>

28. Contingencias

- a. Con fecha 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javier, S. A. de C. V. (Casas Javier) subsidiaria de la Compañía, una determinación derivada de una revisión fiscal al ejercicio 2014, aplicando un criterio en la deducción de los gastos de urbanización e infraestructura realizados por Casas Javier, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la administración de Casas Javier presentó un recurso de revocación, el cual, con fecha 5 de julio de 2022 la autoridad fiscal confirmó la determinación del mencionado crédito fiscal. Durante el segundo semestre del 2022, la Compañía interpuso una demanda de nulidad la cual fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal. Al 30 de diciembre de 2023, se encontraba pendiente la notificación de la contestación de la autoridad.

El 12 de julio de 2024 fue notificada una sentencia emitida por la Sala Especializada en Materia del Juicio de Resolución Exclusiva de Fondo del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, en la que declara la nulidad lisa y llana de la resolución por la que se determinó el crédito fiscal, así como de la resolución por la que la Administración Central de lo Contencioso de Hidrocarburos, adscrita a la Administración General de Hidrocarburos del SAT, había resuelto un recurso de revocación confirmando dicha determinación.

En este sentido, la Sala Especializada en Materia del Juicio de Resolución Exclusiva de Fondo determinó que son procedentes las deducciones por concepto de gastos de urbanización e infraestructura realizadas por Casas Javier en el ejercicio fiscal 2014.

Mediante ejecutoria dictada el 5 de marzo de 2025, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito resolvió en favor de Casas Javier.

- b. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad. La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por Entidades Mexicanas por un periodo de cinco años; por lo tanto, los años fiscales desde 2020, están sujetos a una posible revisión. Las autoridades podrían no concurrir con las conclusiones fiscales de la Entidad, sin embargo, la Administración de Vinte considera que ha llevado a cabo todos los análisis y actividades necesarias para mitigar este riesgo.



29. Compromisos

La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio en las localidades o municipios, en donde se encuentran los desarrollos de Vinte, como parte de la obtención de licencias y autorizaciones de construcción, de conformidad con las regulaciones vigentes de cada localidad o municipio, tales como escuelas, parques, etc.

30. Autorización de emisión de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2026 por el Ing. René Martínez Martínez, Director General y el Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *





INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ciudad de México a 30 de abril de 2026

Al Consejo de Administración

A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Grupo Vinte”, “Vinte” o la “Sociedad” indistintamente), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Auditoría, y corresponde al ejercicio 2025:

- i. Se revisó el programa de Control Interno y Auditoría Interna para el ejercicio 2025 y el alcance del mismo, el cual establece la cobertura que se tiene de las operaciones de Grupo Vinte y sus subsidiarias.
- ii. El Comité revisó los resultados de las auditorías correspondientes al ejercicio 2025.
- iii. El Comité evaluó periódicamente los riesgos operativos, su potencial impacto económico y de las cuestiones claves de la auditoría, así como la relevancia de las mismas y las medidas adoptadas por la Administración para su corrección.
- iv. El Comité fue informado del funcionamiento del sistema para presentar denuncias y quejas en forma anónima y confidencial, verificando que se diera debida atención a las denuncias y quejas presentadas.
- v. Se revisó el reporte entregado por el auditor externo en relación al programa de pruebas a los sistemas de control interno, verificando que fuesen declarados efectivos conforme lo establece la normativa aplicable.

- vi. El Comité recomendó al Consejo de Administración se continuara con los servicios de la firma de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, así como el presupuesto de honorarios presentado por dicha firma, verificando que no se prestaran servicios que no están permitidos, y la independencia de la firma de auditoría, al igual que el cumplimiento con la rotación del socio responsable.
- vii. Los auditores externos asistieron a las sesiones relevantes del Comité, informando de su revisión a los sistemas de control interno.
- viii. Los señores auditores analizaron con el Comité los eventos relevantes y su impacto en los Estados Financieros durante el ejercicio 2025, al igual que las principales contingencias, el seguimiento que se les dio durante el año, así como las deficiencias encontradas, las cuales se consideraron no materiales.
- ix. Se revisaron los Estados Financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, dictaminados por el ejercicio 2025, así como los correspondientes a Grupo Vinte y subsidiarias autorizándose para ser sometidos al Consejo de Administración y, en su oportunidad, a la Asamblea General de Accionistas.
- x. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Grupo Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”). La principal cuestión clave de auditoría durante el año considerando el tipo de operaciones fue el valor en libros de los inventarios inmobiliarios.
- xi. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Grupo Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- xii. En cuanto al cumplimiento con las disposiciones de las autoridades bursátiles de México, se revisó que se diera cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, a la que está sujeta la Sociedad.
- xiii. El Comité se aseguró de que la Administración diese adecuado seguimiento a las recomendaciones sugeridas por los auditores externos sin que se presentaran en 2025 salvedades, irregularidades o fallas materiales, emitiendo su opinión en los distintos asuntos de su competencia que fueron sometidos al Consejo de Administración. Asimismo, se revisó el cumplimiento de los acuerdos emanados de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.
- xiv. La opinión de los auditores externos sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto individuales como consolidados, es que estos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad y sus subsidiarias, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados, y que la aplicación de las políticas y sistemas contables ha sido consistente y adecuada.
- xv. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

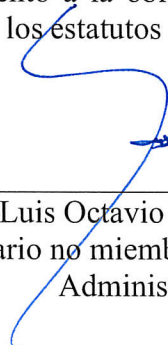
Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes y que han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada al Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Grupo Vinte por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de la Sociedad.



Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes
Presidente del Comité de Auditoría



Lic. Luis Octavio Núñez Orellana
Secretario no miembro del Consejo de
Administración



INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ciudad de México a 30 de abril de 2025

Al Consejo de Administración

A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ("Vinte" o la "Sociedad" indistintamente), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Auditoría, y corresponde al ejercicio 2024:

- i. Se revisó el programa de Control Interno y Auditoría Interna para el ejercicio 2024 y el alcance del mismo, el cual establece la cobertura que se tiene de las operaciones de Vinte y sus subsidiarias.
- ii. El Comité revisó los resultados de las auditorías correspondientes al ejercicio 2024.
- iii. El Comité evaluó periódicamente los riesgos operativos, su potencial impacto económico y de las cuestiones claves de la auditoría, así como la relevancia de las mismas y las medidas adoptadas por la Administración para su corrección.
- iv. El Comité fue informado del funcionamiento del sistema para presentar denuncias y quejas en forma anónima y confidencial, verificando que se diera debida atención a las denuncias y quejas presentadas.
- v. Se revisó el reporte entregado por el auditor externo en relación al programa de pruebas a los sistemas de control interno, verificando que fuesen declarados efectivos conforme lo establece la normativa aplicable.
- vi. El Comité recomendó al Consejo de Administración se continuara con los servicios de la firma de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, así como el presupuesto de honorarios presentado por dicha

firma, verificando que no se prestaran servicios que no están permitidos, y la independencia de la firma de auditoría, al igual que el cumplimiento con la rotación del socio responsable.

- vii. Los auditores externos asistieron a las sesiones relevantes del Comité, informando de su revisión a los sistemas de control interno.
- viii. Los señores auditores analizaron con el Comité los eventos relevantes y su impacto en los Estados Financieros durante el ejercicio 2024, al igual que las principales contingencias, el seguimiento que se les dio durante el año, así como las deficiencias encontradas, las cuales se consideraron no materiales.
- ix. Se revisaron los Estados Financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, dictaminados por el ejercicio 2024, así como los correspondientes a Vinte y subsidiarias autorizándose para ser sometidos al Consejo de Administración y, en su oportunidad, a la Asamblea General de Accionistas.
- x. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”). Las principales normas contables y cuestiones clave de auditoría durante el año considerando el tipo de operaciones fueron: valor en libros de los inventarios inmobiliarios, y el reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias con base en la reciente adopción de la IFRS 15 “Ingresos por contratos con clientes”, así como su registro en el periodo correcto.
- xi. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- xii. En cuanto al cumplimiento con las disposiciones de las autoridades bursátiles de México, se revisó que se diera cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, a la que está sujeta la Sociedad.
- xiii. El Comité se aseguró de que la Administración diese adecuado seguimiento a las recomendaciones sugeridas por los auditores externos sin que se presentaran en 2024 salvedades, irregularidades o fallas materiales, emitiendo su opinión en los distintos asuntos de su competencia que fueron sometidos al Consejo de Administración. Asimismo, se revisó el cumplimiento de los acuerdos emanados de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.
- xiv. La opinión de los auditores externos sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto individuales como consolidados, es que estos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad y sus subsidiarias, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados, y que la aplicación de las políticas y sistemas contables ha sido consistente y adecuada.
- xv. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

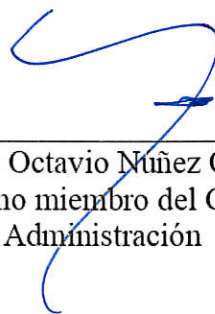
Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes y que han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada al Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Vinte por el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de la Sociedad.



Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes
Presidente del Comité de Auditoría



Lic. Luis Octavio Núñez Orellana
Secretario no miembro del Consejo de
Administración



INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ciudad de México a 30 de abril de 2024

Al Consejo de Administración

A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte” o la “Sociedad” indistintamente), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Auditoría, y corresponde al ejercicio 2023:

- i. Se revisó el programa de Control Interno y Auditoría Interna para el ejercicio 2023 y el alcance del mismo, el cual establece la cobertura que se tiene de las operaciones de Vinte y sus subsidiarias.
- ii. El Comité revisó los resultados de las auditorías correspondientes al ejercicio 2023.
- iii. El Comité evaluó periódicamente los riesgos operativos, su potencial impacto económico y de las cuestiones claves de la auditoría, así como la relevancia de las mismas y las medidas adoptadas por la Administración para su corrección.
- iv. El Comité fue informado del funcionamiento del sistema para presentar denuncias y quejas en forma anónima y confidencial, verificando que se diera debida atención a las denuncias y quejas presentadas.
- v. Se revisó el reporte entregado por el auditor externo en relación al programa de pruebas a los sistemas de control interno, verificando que fuesen declarados efectivos conforme lo establece la normativa aplicable.
- vi. El Comité recomendó al Consejo de Administración se continuara con los servicios de la firma de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, así como el presupuesto de honorarios presentado por dicha

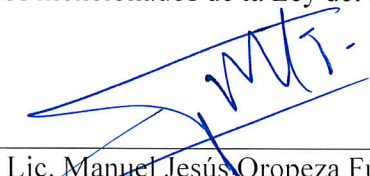
firma, verificando que no se prestaran servicios que no están permitidos, y la independencia de la firma de auditoría, al igual que el cumplimiento con la rotación del socio responsable.

- vii. Los auditores externos asistieron a las sesiones relevantes del Comité, informando de su revisión a los sistemas de control interno.
- viii. Los señores auditores analizaron con el Comité los eventos relevantes y su impacto en los Estados Financieros durante el ejercicio 2023, al igual que las principales contingencias, el seguimiento que se les dio durante el año, así como las deficiencias encontradas, las cuales se consideraron no materiales.
- ix. Se revisaron los Estados Financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, dictaminados por el ejercicio 2023, así como los correspondientes a Vinte y subsidiarias autorizándose para ser sometidos al Consejo de Administración y, en su oportunidad, a la Asamblea General de Accionistas.
- x. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”). Las principales normas contables y cuestiones clave de auditoría durante el año considerando el tipo de operaciones fueron: valor en libros de los inventarios inmobiliarios, y el reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias con base en la reciente adopción de la IFRS 15 “Ingresos por contratos con clientes”, así como su registro en el periodo correcto.
- xi. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- xii. En cuanto al cumplimiento con las disposiciones de las autoridades bursátiles de México, se revisó que se diera cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, a la que está sujeta la Sociedad.
- xiii. El Comité se aseguró de que la Administración diese adecuado seguimiento a las recomendaciones sugeridas por los auditores externos sin que se presentaran en 2023 salvedades, irregularidades o fallas materiales, emitiendo su opinión en los distintos asuntos de su competencia que fueron sometidos al Consejo de Administración. Asimismo, se revisó el cumplimiento de los acuerdos emanados de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.
- xiv. La opinión de los auditores externos sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto individuales como consolidados, es que estos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad y sus subsidiarias, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados, y que la aplicación de las políticas y sistemas contables ha sido consistente y adecuada.
- xv. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

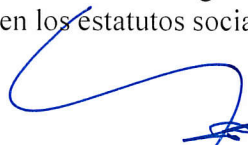
Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes y que han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada al Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Vinte por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de la Sociedad.



Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes
Presidente del Comité de Auditoría



Lic. Luis Octavio Núñez Orellana
Secretario no miembro no miembro del
Consejo de Administración



INFORME DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México a 30 de abril de 2026

Al Consejo de Administración

A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Prácticas Societarias y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Prácticas Societarias, y corresponde al ejercicio 2025:

- i. Se evaluaron los resultados del ejercicio 2025 y se analizó el presupuesto y plan financiero para el ejercicio 2026. Dicho presupuesto y plan fueron revisados durante el ejercicio, siendo actualizados conforme se requirió.
- ii. Se emitieron opiniones sobre la adquisición de Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. en noviembre de 2025. Dicha adquisición se concluyó en línea a diversas comunicaciones publicadas al mercado.
- iii. Se analizaron las medidas que la Administración ha implementado respecto a la operación de Fundación Vinte, A.C.
- iv. El Comité fue oportunamente informado del desempeño de los títulos valor emitidos por la Sociedad, representativos de su capital social, así como de las opiniones y evaluaciones de analistas y público inversionista.
- v. Se analizaron los resultados trimestrales y la información a divulgarse al público inversionista y autoridades bursátiles.
- vi. El Comité analizó la compensación del Presidente del Consejo de Administración y Director General, así como las políticas de compensación aplicables a los Directivos Relevantes.

- vi. El Comité recomendó al Consejo de Administración se continuara con los servicios de la firma de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, así como el presupuesto de honorarios presentado por dicha firma, verificando que no se prestaran servicios que no están permitidos, y la independencia de la firma de auditoría, al igual que el cumplimiento con la rotación del socio responsable.
- vii. Los auditores externos asistieron a las sesiones relevantes del Comité, informando de su revisión a los sistemas de control interno.
- viii. Los señores auditores analizaron con el Comité los eventos relevantes y su impacto en los Estados Financieros durante el ejercicio 2025, al igual que las principales contingencias, el seguimiento que se les dio durante el año, así como las deficiencias encontradas, las cuales se consideraron no materiales.
- ix. Se revisaron los Estados Financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, dictaminados por el ejercicio 2025, así como los correspondientes a Grupo Vinte y subsidiarias autorizándose para ser sometidos al Consejo de Administración y, en su oportunidad, a la Asamblea General de Accionistas.
- x. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Grupo Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”). La principal cuestión clave de auditoría durante el año considerando el tipo de operaciones fue el valor en libros de los inventarios inmobiliarios.
- xi. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Grupo Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- xii. En cuanto al cumplimiento con las disposiciones de las autoridades bursátiles de México, se revisó que se diera cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, a la que está sujeta la Sociedad.
- xiii. El Comité se aseguró de que la Administración diese adecuado seguimiento a las recomendaciones sugeridas por los auditores externos sin que se presentaran en 2025 salvedades, irregularidades o fallas materiales, emitiendo su opinión en los distintos asuntos de su competencia que fueron sometidos al Consejo de Administración. Asimismo, se revisó el cumplimiento de los acuerdos emanados de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.
- xiv. La opinión de los auditores externos sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto individuales como consolidados, es que estos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad y sus subsidiarias, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados, y que la aplicación de las políticas y sistemas contables ha sido consistente y adecuada.
- xv. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

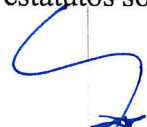
Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes y que han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada al Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Grupo Vinte por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de la Sociedad.



Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes
Presidente del Comité de Auditoría



Lic. Luis Octavio Núñez Orellana
Secretario no miembro del Consejo de
Administración



INFORME DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México a 30 de abril de 2025

Al Consejo de Administración

A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Prácticas Societarias y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Prácticas Societarias, y corresponde al ejercicio 2024:

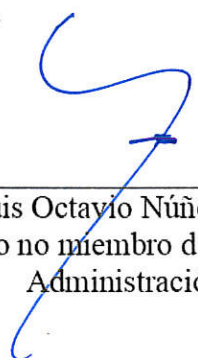
- i. Se evaluaron los resultados del ejercicio 2024 y se analizó el presupuesto y plan financiero para el ejercicio 2025. Dicho presupuesto y plan fueron revisados durante el ejercicio, siendo actualizados conforme se requirió.
- ii. Se emitieron opiniones sobre la adquisición de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (“Javer”), mayor constructor de viviendas en México. Dicha adquisición se concluyó exitosamente el 17 de diciembre en línea a diversas comunicaciones publicadas al Mercado.
- iii. Se analizaron las medidas que la Administración ha implementado respecto a la operación de Fundación Vinte, A.C.
- iv. El Comité fue oportunamente informado del desempeño de los títulos valor emitidos por la Sociedad, representativos de su capital social, así como de las opiniones y evaluaciones de analistas y público inversionista.
- v. Se analizaron los resultados trimestrales y la información a divulgarse al público inversionista y autoridades bursátiles.
- vi. El Comité analizó la compensación del Presidente del Consejo de Administración y Director General, así como las políticas de compensación aplicables a los Directivos Relevantes.

- vii. El Comité revisó que la actuación de los Directivos Relevantes se ajustara a los estatutos sociales de la Sociedad y normativa aplicable.
- viii. En cumplimiento y ejecución de sus responsabilidades y facultades, y con base en lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, el Comité revisó y analizó las operaciones entre partes relacionadas, recurrentes y particulares, buscándose en todo momento valores, costos y parámetros justos y de mercado en estas operaciones, en beneficio de la Sociedad.
- ix. Al no haberse presentado situación que tuviera que ver con las dispensas a las que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, no hubo necesidad de presentar al Consejo estas operaciones y, en consecuencia, no hay nada que informar.

En tal virtud, con el presente damos cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, así como de los estatutos sociales de la Sociedad.



Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



Lic. Luis Octavio Núñez Orellana
Secretario no miembro del Consejo de
Administración



INFORME DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México a 30 de abril de 2024

Al Consejo de Administración

A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

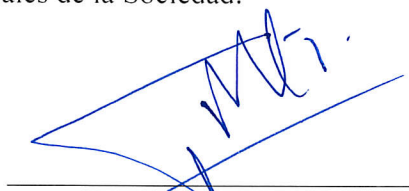
Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Prácticas Societarias y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Prácticas Societarias, y corresponde al ejercicio 2023:

- i. Se evaluaron los resultados del ejercicio 2023 y se analizó el presupuesto y plan financiero para el ejercicio 2024. Dicho presupuesto y plan fueron revisados durante el ejercicio, siendo actualizados conforme se requirió.
- ii. Se analizaron las medidas que la Administración ha implementado respecto a la operación de Fundación Vinte, A.C.
- iii. El Comité fue oportunamente informado del desempeño de los títulos valor emitidos por la Sociedad, representativos de su capital social, así como de las opiniones y evaluaciones de analistas y público inversionista.
- iv. Se analizaron los resultados trimestrales y la información a divulgarse al público inversionista y autoridades bursátiles.
- v. El Comité analizó la compensación del Presidente del Consejo de Administración y Director General, así como las políticas de compensación aplicables a los Directivos Relevantes.
- vi. El Comité revisó que la actuación de los Directivos Relevantes se ajustara a los estatutos sociales de la Sociedad y normativa aplicable.

- vii. En cumplimiento y ejecución de sus responsabilidades y facultades, y con base en lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, el Comité revisó y analizó las operaciones entre partes relacionadas, recurrentes y particulares, buscándose en todo momento valores, costos y parámetros justos y de mercado en estas operaciones, en beneficio de la Sociedad.
- viii. Al no haberse presentado situación que tuviera que ver con las dispensas a las que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, no hubo necesidad de presentar al Consejo estas operaciones y, en consecuencia, no hay nada que informar.

En tal virtud, con el presente damos cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, así como de los estatutos sociales de la Sociedad.



Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



Lic. Luis Octavio Núñez Orellana
Secretario no miembro del Consejo de
Administración

**Vinte Viviendas Integrales,
S. A. B. de C. V y Subsidiarias**

Declaración del Auditor Externo
Independiente conforme al
Artículo 37 de las disposiciones de
carácter general aplicables a las
Entidades y Emisoras
supervisadas por la Comisión
Nacional Bancaria y de Valores



Manuel Jesús Oropeza Fuentes
Presidente del Comité de Auditoría de
Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V y Subsidiarias

Estimado señor Oropeza:

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los Estados Financieros Básicos Consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V y Subsidiarias manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número **15467** expedido el **06 de febrero de 2015** y renovado el **06 de febrero de 2023**. Asimismo, cuento con Número de Registro **18708** en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el **14 de febrero de 2018**. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 10 de abril de 2026 así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de la calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo dos años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V y Subsidiarias y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante 22 años de servicios de auditoría externa a la Entidad.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V y Subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente



C.P.C. Arturo Ceballos López
27 de abril de 2026

* * * * *



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

Manifestación de consentimiento
conforme al Artículo 33 para la
inclusión en el reporte anual el
informe de auditoría externa y de
revisión de la información del
informe anual por el año que
terminó el 31 de diciembre de
2025



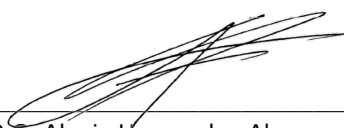
En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de **Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

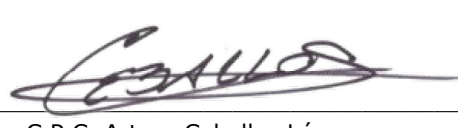
Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernandez Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026



C.P.C. Arturo Ceballos López
Auditor externo
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026

* * * * *

