

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

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

SUPLEMENTO INFORMATIVO



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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V. (LA “EMISORA” O “VINTE”, INDISTINTAMENTE), POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$5,000’000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), CON CARÁCTER REVOLVENTE (EL “PROGRAMA”), SE LLEVÓ A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE 3,000,000 (TRES MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO (LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES”) CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO, CONSIDERANDO EL MONTO DE SOBREASIGNACIÓN (LA “EMISIÓN”).

LOS TÉRMINOS UTILIZADOS CON MAYÚSCULA INICIAL EN ESTE SUPLEMENTO INFORMATIVO (EL “SUPLEMENTO”) QUE NO SEAN DEFINIDOS EN FORMA ESPECÍFICA TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN EL PROSPECTO DEL PROGRAMA O EN EL TÍTULO QUE DOCUMENTA LA PRESENTE EMISIÓN (EL “TÍTULO”), SEGÚN CORRESPONDA.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA

\$500’000,000.00 (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

CONSIDERANDO EL MONTO ASIGNADO EN EL LIBRO PRIMARIO DE \$300’000,000.00 (TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), MÁS EL MONTO DE SOBREASIGNACIÓN DE \$200’000,000.00 (DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

5,000,000 (CINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

CONSIDERANDO EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES ASIGNADO EN EL LIBRO PRIMARIO DE 3,000,000 (TRES MILLONES), MÁS 2,000,000 (DOS MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CORRESPONDIENTES AL MONTO DE SOBREASIGNACIÓN

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:

Denominación de la Emisora:	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
Tipo de oferta:	Pública primaria nacional.
Número de Emisión al amparo del Programa:	Quinta.
Clave de pizarra:	“VINTE 26”.
Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles de largo plazo.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$5,000’000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, emitido por la CNBV.
Valor nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Precio de colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Denominación de los Certificados Bursátiles:	Pesos, Moneda Nacional.
Monto total de la Emisión:	\$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando el monto asignado en el libro primario de \$300'000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.), <u>más</u> el Monto de Sobreasignación de \$200'000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
Número total de Certificados Bursátiles de la Emisión:	5,000,000 (cinco millones), considerando el número de Certificados Bursátiles asignado en el libro primario de 3,000,000 (tres millones), <u>más</u> 2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles correspondientes al Monto de Sobreasignación.
Monto de Sobreasignación de los Certificados Bursátiles:	2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles. La Emisora ejerció el derecho de realizar, en la fecha de cierre de libro, una sobreasignación del 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) del número de Certificados Bursátiles colocados en la Emisión, equivalente a 2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles (el " <u>Monto de Sobreasignación</u> "). La sobreasignación fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores, en el entendido de que dichas órdenes de compra fueron asignadas con la misma tasa y precio al que cerró el libro. Con motivo del ejercicio del derecho de sobreasignación, el monto total de la Emisión es igual a la suma del monto que fue asignado en el libro primario (equivalente a 3,000,000 (tres millones) de Certificados Bursátiles), <u>más</u> el Monto de Sobreasignación que fue colocado (equivalente a 2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles).
Plazo de vigencia de la Emisión:	Los Certificados Bursátiles contarán con un plazo de 1,288 (un mil doscientos ochenta y ocho) días, lo que equivale a aproximadamente 3.5 (tres punto cinco) años, representados por 46 (cuarenta y seis) Periodos de Intereses de 28 (veintiocho) días cada uno, contado a partir de la Fecha de Emisión.
Mecanismo de colocación:	Construcción de libro, mediante asignación discrecional a tasa única.
Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:	24 de agosto de 2026.
Fecha de oferta pública:	25 de agosto de 2026.
Fecha de cierre de libro:	25 de agosto de 2026.
Fecha de publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	25 de agosto de 2026.
Lugar y Fecha de Emisión:	Ciudad de México, a 27 de agosto de 2026 (la " <u>Fecha de Emisión</u> ").
Fecha de registro en la BIVA:	27 de agosto de 2026.
Fecha de liquidación:	27 de agosto de 2026.
Forma y plazo para liquidar los Certificados Bursátiles:	La liquidación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo conforme a la modalidad de entrega contra pago, a través de Indeval. Los Tenedores que participen en la oferta recibirán sus Certificados Bursátiles en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación. Los Certificados Bursátiles se liquidarán en la misma fecha de registro en la BIVA, es decir, el 27 de agosto de 2026.
Fecha de Vencimiento:	7 de marzo de 2030 (la " <u>Fecha de Vencimiento</u> ").
Derechos que los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil representará para su titular el derecho al cobro del principal e intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios adeudados por la Emisora, en los términos descritos en el Título, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal.
Recursos netos que obtuvo la Emisora por la Emisión:	La Emisora obtuvo en la Emisión de los Certificados Bursátiles la cantidad de \$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la presente Emisión, que ascienden a \$10,954,725.00 (diez millones novecientos cincuenta y cuatro mil setecientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.), mismos que serán cubiertos con recursos provenientes de la Emisión, lo que resulta en recursos netos por \$489,045,275.00 (cuatrocientos ochenta y nueve millones cuarenta y cinco mil doscientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.). El desglose de los gastos se describe en la sección "II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – 4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" del presente Suplemento.

Destino de los recursos:	La Emisora utilizará los recursos netos que obtuvo con motivo de la Emisión para el pago de pasivos de la Emisora (consistente en el pago de los certificados bursátiles de largo plazo identificados con la clave de pizarra “VINTE 17-2”) y para capital de trabajo, conforme a lo que se describe en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – 2. DESTINO DE LOS FONDOS” del presente Suplemento.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a la presente Emisión:	“HR AA”, con Perspectiva Estable, la cual significa que la 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.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica alguna.
Lugar y forma de pago de principal y de intereses:	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo 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 Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Colonia Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, 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 establecida para su pago 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.
Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses:	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 de 8.34% (ocho punto treinta y cuatro 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 27-28} del 6.94% (seis punto noventa y cuatro por ciento) más 1.40% (uno punto cuarenta 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 “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES” del presente Suplemento.
Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión:	8.34% (ocho punto treinta y cuatro por ciento).
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 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 46 (cuarenta y seis) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario que se describe en el Título y en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES” del presente Suplemento.

El primer pago de intereses ordinarios se efectuará el 24 de septiembre de 2026.

Amortización de principal:

Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante 46 (cuarenta y seis) pagos consecutivos, por los montos y en las fechas que se señalan en el Título y en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL” del presente Suplemento. En caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago respectivo se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Amortización voluntaria:

anticipada

La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, no aplicará prima alguna, de conformidad con lo establecido en el Título y en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA” del presente Suplemento.

Incumplimiento en el pago de principal y de intereses:

En caso de que la Emisora no realice el pago total y oportuno del principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles en la fecha de pago correspondiente, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse el pago conforme al Título, excepto por el último pago de intereses y el último pago de principal, los cuales deberán realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento, se configurará una Causa de Vencimiento Anticipado y se deberá seguir el procedimiento establecido para tal efecto en el Título y en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO” del presente Suplemento.

Intereses moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de cualquier suma de principal exigible de los Certificados Bursátiles que ampara el Título, se causará, en sustitución de los intereses ordinarios, un interés moratorio sobre el monto de principal vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual, más 2 (dos) puntos porcentuales, durante todo el tiempo en que dure el incumplimiento. Los intereses moratorios se causarán y se pagarán a partir de la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y, en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia a que hace referencia la sección “Incumplimiento en el pago de principal y de intereses” del Título, y hasta en tanto la suma adeudada haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de 1 (un) año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora; en el entendido de que todas las cantidades que se reciban de la Emisora se aplicarán, en primer lugar, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios, y, finalmente, al pago del principal insoluto de los Certificados Bursátiles.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Colonia Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro el Representante Común se establezca, y en la misma moneda que la suma principal, 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.

Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores:

La Emisora se encuentra sujeta a las obligaciones de dar, de hacer y de no hacer que se describen en el Título y en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – OBLIGACIONES DE DAR, DE HACER Y DE NO HACER DE LA EMISORA FRENTE Y/O EN BENEFICIO DE LOS TENEDORES” del presente Suplemento.



Causas de Anticipado:	Vencimiento	Los Certificados Bursátiles contemplan Causas de Vencimiento Anticipado conforme a lo que se describe en el Título y en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO” del presente Suplemento.
Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión:		Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho a emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles de largo plazo adicionales a los Certificados Bursátiles de la presente Emisión, conforme a lo que se establece en el Título. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita certificados bursátiles de largo plazo adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación.
Depositario:		Indeval.
Posibles adquirentes:		Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Fuente de pago:		Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la Emisora derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo normal de sus operaciones, de financiamientos bancarios, de nuevas emisiones que se realicen al amparo del Programa o de otras emisiones de valores realizadas en México o en el extranjero.
Factores de riesgo:		Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento, especialmente la incluida en la sección “FACTORES DE RIESGO” de dichos documentos. Riesgo relacionado con la calificación crediticia otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a los Certificados Bursátiles. En el reporte de la calificación crediticia otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a los Certificados Bursátiles, dicha agencia calificadora señala que los siguientes factores podrían bajar la calificación: (a) <i>Decremento en Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés)</i>. En caso de que la Emisora muestre una menor generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) promedio por debajo de \$1,430 millones de 2026 a 2028 (vs. \$2,357 millones en el escenario base); lo anterior podría resultar en una métrica de DSCR promedio de 0.9x en el mismo periodo (vs. 1.5x en nuestro escenario base), e (b) <i>Incremento en años de pago</i>. En caso de que la Emisora muestre niveles de FLE por debajo de los señalados en el inciso anterior y esto resulte en el incremento de la métrica de años de pago con un promedio superior a 4.6 años de 2026 a 2028 (vs. 2.1 años en el escenario base). A su vez, dicha agencia calificadora señala que el siguiente factor podría subir la calificación: <i>Incremento en FLE</i>. En caso de que la Emisora muestre una mayor generación de FLE promedio por arriba de \$2,764 millones de 2026 a 2028 (vs. \$2,357 millones en comparación con las estimaciones para el mismo periodo), lo anterior podría resultar en una métrica de DSCR promedio de 2.2x en el mismo periodo (vs. 1.5x en el escenario base). Riesgo relacionado con la información financiera de la Emisora con motivo de la adquisición de la Subsidiaria Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. En la nota 15 a los estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, en la que se describe la operación de adquisición por parte de Vinte de su Subsidiaria Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. (Derex), se señala que la administración de la Emisora 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, y que 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 esté completa, se deberá 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. Con motivo de lo anterior, se advierte que la determinación del valor razonable de los activos netos adquiridos por Vinte en dicha transacción continúa sujeta al periodo de medición previsto en la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”, por lo que podrían reconocerse ajustes a los valores de los activos y pasivos identificables, al crédito mercantil y demás rubros relacionados, modificando, en dicho caso, la información financiera presentada por la Emisora. Cuestión clave de la auditoría. En el informe de auditoría correspondiente a los estados financieros consolidados auditados de la Emisora de los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los Auditores Externos consideran el “valor en libros de los inventarios inmobiliarios” como una cuestión clave de auditoría. En dicho informe, los

Audidores Externos señalan que, para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la administración de Vinte realiza juicios y supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC-2 “Inventarios”. Esto requiere que la administración de Vinte considere, entre otros, estimar los precios de venta, la demanda del proyecto inmobiliario, los costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos inmobiliarios para, en su caso, poder determinar posibles bajas de valor en los inventarios inmobiliarios. En ese sentido, los Auditores Externos mencionan que los costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a un número de variables, incluyendo el diseño de la vivienda o propiedad residencial, las condiciones del mercado, las obligaciones contraídas con los municipios o localidades donde se llevan a cabo los proyectos, los materiales de obra y costos de los subcontratistas. También señalan que existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios se hayan capitalizado inapropiadamente, resultando esto en un margen de utilidad por proyecto o desarrollo erróneo.

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 presente 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.

Legislación y tribunales competentes:

Los Certificados Bursátiles serán regidos e interpretados de conformidad con las leyes de México. La Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, la asamblea de Tenedores o cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles, y renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa.

Domicilio de la Emisora:

Las principales oficinas ejecutivas de la Emisora se encuentran ubicadas en Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México.

Representante Común:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios.

Intermediarios Colocadores líderes conjuntos de los Certificados Bursátiles

GBM

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Actinver

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

LA CALIFICACIÓN ASIGNADA A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE ENCUENTRA EN EL MISMO NIVEL QUE LA CALIFICACIÓN CORPORATIVA DE LARGO PLAZO DE LA EMISORA.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un Programa cuya inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, fue otorgada por la CNBV mediante oficio número 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023, con el número 3337-4.15-2023-006.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el número 3337-4.15-2023-006-05 en el RNV, y son objeto de cotización y listado en el listado correspondiente de la BIVA.

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

Las inscripciones en el RNV tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, del intermediario colocador o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

El Prospecto y el presente Suplemento, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores y también podrán ser consultados en la página de Internet de la BIVA en la dirección www.biva.mx, en la página de Internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y en la página de Internet de la Emisora en la dirección www.vinte.com, en el entendido de que ninguna de las páginas de Internet anteriores forma parte del Prospecto o del presente Suplemento.

Ciudad de México, a 27 de agosto de 2026.

Oficio de autorización de CNBV para difusión 153/5175/2026,
de fecha 24 de agosto de 2026.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'X' or '8' shape.

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL	1
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	1
2. FACTORES DE RIESGO.....	6
II. LA OFERTA	8
1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES	8
2. DESTINO DE LOS FONDOS.....	29
3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	30
4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	32
5. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA	33
6. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	34
7. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	38
III. INFORMACIÓN FINANCIERA	40
1. INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA	40
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>	
2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN	40
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>	
3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	40
<i>Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).</i>	
4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	40

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.1. Resultados de la operación.....40

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital40

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.3. Control interno.....41

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS41

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES42

V. PERSONAS RESPONSABLES

VI. ANEXOS

1. Estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e informe de los auditores independientes al 10 de abril de 2026.

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado por la Emisora el 30 de abril de 2026 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2. Información financiera consolidada interna no auditada de la Emisora al 30 de junio de 2026.

Información incorporada por referencia al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentado por la Emisora el 16 de julio de 2026 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3. Información sobre instrumentos financieros derivados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, así como al 30 de junio de 2026.

Información incorporada por referencia a los reportes trimestrales referentes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestres de 2023, 2024 y 2025, y al primer y segundo trimestres de 2026, presentados por la Emisora el 26 de abril, 17 de julio y 18 de octubre de 2023, 25 y 30 de abril, 10 de julio y 28 de octubre de 2024, 30 de abril de 2025, 22 y 30 de abril y 16 de julio de 2026, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4. Título que ampara la Emisión.
5. Dictamen sobre la calidad crediticia emitido por la Agencia Calificadora en relación con los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.
6. Opinión legal.

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

EL PRESENTE SUPLEMENTO ES PARTE INTEGRANTE DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CUYA INSCRIPCIÓN PREVENTIVA EN EL RNV, CONFORME A LA MODALIDAD DE PROGRAMA DE COLOCACIÓN, FUE OTORGADA POR LA CNBV MEDIANTE OFICIO NÚMERO 153/5762/2023, DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2023, POR LO QUE AMBOS DOCUMENTOS DEBEN CONSULTARSE CONJUNTAMENTE.

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

LOS TÉRMINOS UTILIZADOS CON MAYÚSCULA INICIAL EN ESTE SUPLEMENTO QUE NO SEAN DEFINIDOS EN FORMA ESPECÍFICA TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN EL PROSPECTO DEL PROGRAMA O EN EL TÍTULO QUE DOCUMENTA LA PRESENTE EMISIÓN, SEGÚN CORRESPONDA.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.

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

“Actinver”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN” del presente Suplemento.</i>
“Adquisición de Subsidiaria”	<i>Cualquier operación de adquisición de acciones representativas del capital social de una sociedad, a través de la cual la Emisora, directa o indirectamente, hubiere adquirido más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate.</i>
“Afiliada”	<i>Cualquier sociedad que Controle a, sea Controlada por, o esté bajo Control común con, cualquier Persona.</i>
“Agencia Calificadora”	<i>HR Ratings de México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora autorizada por la CNBV y que otorgue una calificación crediticia a la presente Emisión.</i>
“Auditores Externos”	<i>Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o cualquier otro despacho de contadores públicos de reconocido prestigio con oficinas en México que sea designado por la Emisora.</i>
“Aviso de Colocación”	<i>El aviso en el que se detallan los resultados y principales características de la presente Emisión.</i>
“Aviso de Oferta Pública”	<i>El aviso conforme al cual se invita a inversionistas potenciales a participar en el proceso de cierre de libro de los Certificados Bursátiles y en el que se detallan las características generales sobre las que se emitirán los mismos.</i>
“BIVA”	<i>Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.</i>
“Causa de Vencimiento Anticipado”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO” del presente Suplemento.</i>
“Certificados Bursátiles”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo de la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES” del presente Suplemento.</i>
“Circular Única de Emisoras”	<i>Circular expedida por la CNBV que contiene las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, de fecha 19 de marzo de 2003, según la cual haya sido y sea modificada.</i>
“CNBV”	<i>Comisión Nacional Bancaria y de Valores.</i>
“Competidor”	<i>Cualquier Persona dedicada, directa o indirectamente, por cualquier medio y a través de cualquier entidad, vehículo o contrato, de manera preponderante: (a) al negocio de desarrollo de proyectos inmobiliarios</i>

para uso residencial similares o complementarios a los de la Emisora o de sus Subsidiarias, incluyendo, sin limitación, directa e indirectamente, la compra, venta, construcción, remodelación, arrendamiento o comercialización, o cualquier modalidad similar, de todo tipo de bienes inmuebles para tales fines, y/o (b) a la compraventa, arrendamiento u operaciones análogas respecto de bienes inmuebles para uso residencial similares o complementarios a los de la Emisora o de sus Subsidiarias. El concepto “Competidor” incluye a cualquier Persona que, en su carácter de inversionista o accionista tenga una Influencia Significativa en, o sea una Afiliada o Subsidiaria de, ya sea directa o indirecta, alguna entidad dedicada de manera preponderante a cualquiera de las actividades descritas en los incisos (a) y/o (b) inmediatos anteriores.

“Control”

La capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral, y (c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“Curso Ordinario de los Negocios”

La realización de todas aquellas actividades previstas en el objeto social de la Emisora.

“Deuda con Costo Financiero Bruta Consolidada”

Cualquier adeudo que genere intereses (que sea en forma directa, pero excluyendo: (a) cualquier operación de descuento de proveedores de la Emisora o sus Subsidiarias, y (b) cualquier factoraje de cuentas por cobrar).

“Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada”

Cualquier adeudo que genere intereses (que sea en forma directa, pero excluyendo: (a) cualquier operación de descuento de proveedores de la Emisora o sus Subsidiarias, y (b) cualquier factoraje de cuentas por cobrar), menos efectivo e inversiones temporales.

“Día Hábil”

Cualquier día del año, excepto sábados y domingos o un día en el que las instituciones bancarias de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“DIV”

Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BIVA.

“EBITDA Consolidado”

Para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: (a) utilidad de operación, más (b) gastos de depreciación, más (c) gastos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento), más (d) intereses capitalizados asignados al costo de ventas; en el entendido de que el cálculo respectivo deberá considerar: (x) para efectos de los cuatro trimestres de calendario inmediatos posteriores a la fecha de consumación de cualquier Adquisición de Subsidiaria, la información financiera consolidada proforma de la Emisora por el trimestre respectivo, considerando como si la Adquisición de Subsidiaria hubiera surtido efectos en el mismo trimestre del ejercicio anterior, y (y) para efectos del

quinto trimestre de calendario inmediato posterior a la fecha de consumación de dicha Adquisición de Subsidiaria y los trimestres subsecuentes hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión, la información financiera consolidada de la Emisora por el trimestre respectivo.

“Emisión”	<i>La presente emisión de Certificados Bursátiles amparados por el Título y que se describen en el presente Suplemento, mismos que se encuentran inscritos en el RNV y son emitidos de conformidad con el Programa.</i>
“Emisora” o “Vinte”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo de la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES” del presente Suplemento.</i>
“Fecha de Emisión”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN” del presente Suplemento.</i>
“Fecha de Pago de Intereses”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES” del presente Suplemento.</i>
“Fecha de Pago de Principal”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL” del presente Suplemento.</i>
“Fecha de Vencimiento”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – FECHA DE VENCIMIENTO” del presente Suplemento.</i>
“Gastos Financieros Netos Consolidados”	<i>Para cualquier periodo, los intereses generados por la Deuda con Costo Financiero Bruta Consolidada, reconocidos en los estados financieros de acuerdo con las NIIF, tanto en el costo integral de financiamiento como en el costo de ventas, menos (a) intereses generados por efectivo e inversiones temporales, y menos (b) ganancias en instrumentos financieros con fines de cobertura de la tasa de interés durante el periodo del cálculo; en el entendido de que el cálculo respectivo deberá considerar: (x) para efectos de los cuatro trimestres de calendario inmediatos posteriores a la fecha de consumación de cualquier Adquisición de Subsidiaria, la información financiera consolidada proforma de la Emisora por el trimestre respectivo, considerando como si la Adquisición de Subsidiaria hubiera surtido efectos en el mismo trimestre del ejercicio anterior, y (y) para efectos del quinto trimestre de calendario inmediato posterior a la fecha de consumación de dicha Adquisición de Subsidiaria y los trimestres subsecuentes hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión, la información financiera consolidada de la Emisora por el trimestre respectivo.</i>
“GBM”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN” del presente Suplemento.</i>
“Indeval”	<i>S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.</i>
“Influencia Significativa”	<i>La titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, por cualquier medio, ejercer el derecho de voto respecto de, cuando menos, el</i>

20% (veinte por ciento) del capital social de una persona moral, en el entendido de que el concepto de personas morales se entenderá que incluye fideicomisos o contratos similares.

“Intermediarios Colocadores”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN” del presente Suplemento.
“Inventarios”	Conjuntamente: (a) terrenos en desarrollo, (b) derechos fideicomisarios sobre terrenos, (c) construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, (d) inventario de vivienda terminada, (e) costos indirectos de obra, (f) materiales para construcción, (g) anticipo para compra de terrenos, y (h) anticipo a contratistas.
“LGTOC”	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LISR”	Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LMV”	Ley del Mercado de Valores.
“México”	Estados Unidos Mexicanos.
“Monto de Sobreasignación”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – MONTO DE SOBREASIGNACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES” del presente Suplemento.
“Monto Total Autorizado del Programa”	Hasta \$5,000’000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolviente.
“NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
“Parte Relacionada”	Respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle o sea Controlada por, o esté bajo el Control común, de dicha Persona.
“Periodo de Intereses”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES” del presente Suplemento.
“Persona”	Cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental o cualquier otra entidad.
“Peso” o el signo “\$”	La moneda de curso legal en México.
“Programa”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo de la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES” del presente Suplemento.
“Prospecto”	El prospecto de colocación del Programa, junto con sus anexos.
“Razón de Cobertura de Intereses Consolidada”	Para cualquier periodo, la razón de: (a) el EBITDA Consolidado para dicho periodo, a (b) Gastos Financieros Netos Consolidados por dicho periodo.

“Representante Común”	<i>Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios.</i>
“RNV”	<i>Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.</i>
“STIV-2”	<i>Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.</i>
“Subsidiaria”	<i>Cualquier sociedad de la cual la Emisora sea titular, directa o indirectamente, de más del 50% (cincuenta por ciento) de su capital social.</i>
“Suplemento”	<i>El presente suplemento informativo al Prospecto, junto con sus anexos.</i>
“Tasa de Interés Bruto Anual”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES” del presente Suplemento.</i>
“Tenedor”	<i>Cualquier Persona que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles.</i>
“Título”	<i>El documento que, en términos de los artículos 62 y 64 de la LMV, ampara los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.</i>
“Valor Nominal Ajustado”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL” del presente Suplemento.</i>
“Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”	<i>Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL” del presente Suplemento.</i>

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



2. FACTORES DE RIESGO.

Al considerar la adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento, y sobre todo considerar los factores de riesgo contenidos en dichos documentos. Dichos riesgos e incertidumbres no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles o a la Emisora; existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos, que podrían tener un efecto adverso en el pago de los Certificados Bursátiles o en la Emisora. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles podría verse afectado.

Riesgo relacionado con la calificación crediticia otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a los Certificados Bursátiles.

En el reporte de la calificación crediticia otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a los Certificados Bursátiles, dicha agencia calificadora señala que los siguientes factores podrían bajar la calificación:

- *Decremento en Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés).* En caso de que la Emisora muestre una menor generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) promedio por debajo de \$1,430 millones de 2026 a 2028 (vs. \$2,357 millones en nuestro escenario base); lo anterior podría resultar en una métrica de DSCR promedio de 0.9x en el mismo periodo (vs. 1.5x en el escenario base).
- *Incremento en años de pago.* En caso de que la Emisora muestre niveles de FLE por debajo de los señalados en el párrafo anterior y esto resulte en el incremento de la métrica de años de pago con un promedio superior a 4.6 años de 2026 a 2028 (vs. 2.1 años en el escenario base).

A su vez, dicha agencia calificadora señala que el siguiente factor podría subir la calificación:

- *Incremento en FLE.* En caso de que la Emisora muestre una mayor generación de FLE promedio por arriba de \$2,764 millones de 2026 a 2028 (vs. \$2,357 millones en comparación con las estimaciones para el mismo periodo), lo anterior podría resultar en una métrica de DSCR promedio de 2.2x en el mismo periodo (vs. 1.5x en el escenario base).

Riesgo relacionado con la información financiera de la Emisora con motivo de la adquisición de la Subsidiaria Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V.

En la nota 15 a los estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, en la que se describe la operación de adquisición por parte de Vinte de su Subsidiaria Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V. (Derex), se señala que la administración de la Emisora 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, y que 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 esté completa, se deberá 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. Con motivo de lo anterior, se advierte que la determinación del valor razonable de los activos netos adquiridos por Vinte en dicha transacción continúa sujeta al periodo de medición previsto en la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”, por lo que podrían reconocerse ajustes a los valores de los activos y pasivos identificables, al crédito mercantil y demás rubros relacionados, modificando, en dicho caso, la información financiera presentada por la Emisora.

Cuestión clave de la auditoría.

En el informe de auditoría correspondiente a los estados financieros consolidados auditados de la Emisora de los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los Auditores Externos consideran el “valor en libros de los inventarios inmobiliarios” como una cuestión clave de auditoría. En dicho informe, los Auditores

Externos señalan que, para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la administración de Vinte realiza juicios y supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC-2 “*Inventarios*”. Esto requiere que la administración de Vinte considere, entre otros, estimar los precios de venta, la demanda del proyecto inmobiliario, los costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos inmobiliarios para, en su caso, poder determinar posibles bajas de valor en los inventarios inmobiliarios.

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

También señalan que existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios se hayan capitalizado inapropiadamente, resultando esto en un margen de utilidad por proyecto o desarrollo erróneo.

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

II. LA OFERTA

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Emisora” o “Vinte”, indistintamente) suscribe y emite a su cargo, al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de largo plazo cuya inscripción preventiva en el RNV fue otorgada por la CNBV mediante oficio número 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023, y cuyo monto total autorizado es de hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente (el “Programa”), 5,000,000 (cinco millones) de certificados bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”), considerando el Monto de Sobreasignación, con las siguientes características:

DENOMINACIÓN DE LA EMISORA

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

TIPO DE OFERTA

Pública primaria nacional.

NÚMERO DE EMISIÓN DE LARGO PLAZO AL AMPARO DEL PROGRAMA

Quinta.

CLAVE DE PIZARRA

“VINTE 26”.

TIPO DE INSTRUMENTO

Certificados bursátiles de largo plazo.

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

Hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente.

VIGENCIA DEL PROGRAMA

5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, emitido por la CNBV.

VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

PRECIO DE COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

DENOMINACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Pesos, Moneda Nacional.

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN

\$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando el monto asignado en el libro primario de \$300'000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.), más el Monto de Sobreasignación de \$200'000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

NÚMERO TOTAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA EMISIÓN

5,000,000 (cinco millones), considerando el número de Certificados Bursátiles asignado en el libro primario de 3,000,000 (tres millones), más 2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles correspondientes al Monto de Sobreasignación.

MONTO DE SOBREASIGNACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles.

La Emisora ejerció el derecho de realizar, en la fecha de cierre de libro, una sobreasignación del 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) del número de Certificados Bursátiles colocados en la Emisión, equivalente a 2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles (el "Monto de Sobreasignación"). La sobreasignación fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores, en el entendido de que dichas órdenes de compra fueron asignadas con la misma tasa y precio al que cerró el libro. Con motivo del ejercicio del derecho de sobreasignación, el monto total de la Emisión es igual a la suma del monto que fue asignado en el libro primario (equivalente a 3,000,000 (tres millones) de Certificados Bursátiles), más el Monto de Sobreasignación que fue colocado (equivalente a 2,000,000 (dos millones) de Certificados Bursátiles).

PLAZO DE VIGENCIA DE LA EMISIÓN

Los Certificados Bursátiles contarán con un plazo de 1,288 (un mil doscientos ochenta y ocho) días, lo que equivale a aproximadamente 3.5 (tres punto cinco) años, representados por 46 (cuarenta y seis) Periodos de Intereses de 28 (veintiocho) días cada uno, contado a partir de la Fecha de Emisión.

MECANISMO DE COLOCACIÓN

Construcción de libro, mediante asignación discrecional a tasa única.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA PÚBLICA

24 de agosto de 2026.

FECHA DE OFERTA PÚBLICA

25 de agosto de 2026.

FECHA DE CIERRE DE LIBRO

25 de agosto de 2026.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS

25 de agosto de 2026.

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

Ciudad de México, a 27 de agosto de 2026 (la "Fecha de Emisión").



FECHA DE REGISTRO EN LA BIVA

27 de agosto de 2026.

FECHA DE LIQUIDACIÓN

27 de agosto de 2026.

FORMA Y PLAZO PARA LIQUIDAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

La liquidación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo conforme a la modalidad de entrega contra pago, a través de Indeval. Los Tenedores que participen en la oferta recibirán sus Certificados Bursátiles en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación. Los Certificados Bursátiles se liquidarán en la misma fecha de registro en la BIVA, es decir, el 27 de agosto de 2026.

FECHA DE VENCIMIENTO

7 de marzo de 2030 (la “Fecha de Vencimiento”).

DERECHOS QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CONFIEREN A LOS TENEDORES

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

RECURSOS NETOS QUE OBTUVO LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN

La Emisora obtuvo en la Emisión de los Certificados Bursátiles la cantidad de \$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la presente Emisión, que ascienden a \$10,954,725.00 (diez millones novecientos cincuenta y cuatro mil setecientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.), mismos que serán cubiertos con recursos provenientes de la Emisión, lo que resulta en recursos netos por \$489,045,275.00 (cuatrocientos ochenta y nueve millones cuarenta y cinco mil doscientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.). El desglose de los gastos se describe en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – 4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del presente Suplemento.

CALIFICACIÓN OTORGADA A LA PRESENTE EMISIÓN

Para la presente Emisión, la Emisora recibió de HR Ratings de México, S.A. de C.V. una calificación de “HR AA”, con Perspectiva Estable, la cual significa que la 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.

Una copia de la calificación antes mencionada se anexa al presente Suplemento.

GARANTÍA

Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica alguna.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL Y DE INTERESES

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título 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 Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Colonia Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, 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 establecida para su pago 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.

TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

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 de 8.34% (ocho punto treinta y cuatro 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 27-28} del 6.94% (seis punto noventa y cuatro por ciento) más 1.40% (uno punto cuarenta por ciento), en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles.

Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán 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 ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos durante cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente.

El Representante Común dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el importe de los intereses ordinarios a pagar en Pesos y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente. Asimismo, dará a conocer, con la misma periodicidad, a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), el importe de los intereses ordinarios a pagar en Pesos, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

En caso de que en cualquier Periodo de Intereses se modifique el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles con motivo de una o más amortizaciones parciales anticipadas de los Certificados Bursátiles, los cálculos que el Representante Común efectúe conforme a lo dispuesto en el Título deberán considerar: (i) los distintos Valores Nominales Ajustados de los Certificados Bursátiles que hayan tenido lugar durante dicho Periodo de Intereses, y (ii) el número de días aplicables a cada uno de dichos Valores Nominales Ajustados de los Certificados Bursátiles.

TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE A LA EMISIÓN

8.34% (ocho punto treinta y cuatro por ciento).

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 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 46 (cuarenta y seis) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario siguiente:

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	24 de septiembre de 2026	24	29 de junio de 2028
2	22 de octubre de 2026	25	27 de julio de 2028
3	19 de noviembre de 2026	26	24 de agosto de 2028
4	17 de diciembre de 2026	27	21 de septiembre de 2028
5	14 de enero de 2027	28	19 de octubre de 2028
6	11 de febrero de 2027	29	16 de noviembre de 2028
7	11 de marzo de 2027	30	14 de diciembre de 2028
8	8 de abril de 2027	31	11 de enero de 2029
9	6 de mayo de 2027	32	8 de febrero de 2029
10	3 de junio de 2027	33	8 de marzo de 2029
11	1 de julio de 2027	34	5 de abril de 2029
12	29 de julio de 2027	35	3 de mayo de 2029
13	26 de agosto de 2027	36	31 de mayo de 2029
14	23 de septiembre de 2027	37	28 de junio de 2029
15	21 de octubre de 2027	38	26 de julio de 2029
16	18 de noviembre de 2027	39	23 de agosto de 2029
17	16 de diciembre de 2027	40	20 de septiembre de 2029

18	13 de enero de 2028	41	18 de octubre de 2029
19	10 de febrero de 2028	42	15 de noviembre de 2029
20	9 de marzo de 2028	43	13 de diciembre de 2029
21	6 de abril de 2028	44	10 de enero de 2030
22	4 de mayo de 2028	45	7 de febrero de 2030
23	1 de junio de 2028	46	7 de marzo de 2030

El primer pago de intereses ordinarios se efectuará el 24 de septiembre de 2026.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses ordinarios a partir de la Fecha de Vencimiento o de la fecha de amortización total anticipada, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe total del principal insoluto de los Certificados Bursátiles y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente. La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

La falta de pago oportuno y total de los intereses ordinarios correspondientes a cada Periodo de Intereses, una vez transcurrido el plazo de gracia a que hace referencia el inciso a) de la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” del Título, podrá dar por vencida anticipadamente la totalidad de la Emisión de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, la Emisora se constituirá en mora, haciéndose exigibles las obligaciones de pago a su cargo, conforme a lo que se establece en la sección “Incumplimiento en el pago de principal y de intereses” del Título.

CUPONES

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título no lleve cupones adheridos, por lo que harán las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL

Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante 46 (cuarenta y seis) pagos consecutivos, por los montos y en las fechas que se señalan en el siguiente calendario (cada una, una “Fecha de Pago de Principal”). En caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago respectivo se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

No.	Fecha de Pago de Principal	Importe	Valor Nominal Ajustado	Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil
1	24 de septiembre de 2026	\$10,869,565.21	\$489,130,434.79	\$97.826087
2	22 de octubre de 2026	\$10,869,565.21	\$478,260,869.58	\$95.652174
3	19 de noviembre de 2026	\$10,869,565.21	\$467,391,304.37	\$93.478261
4	17 de diciembre de 2026	\$10,869,565.21	\$456,521,739.16	\$91.304348
5	14 de enero de 2027	\$10,869,565.21	\$445,652,173.95	\$89.130435
6	11 de febrero de 2027	\$10,869,565.21	\$434,782,608.74	\$86.956522
7	11 de marzo de 2027	\$10,869,565.21	\$423,913,043.53	\$84.782609
8	8 de abril de 2027	\$10,869,565.21	\$413,043,478.32	\$82.608696
9	6 de mayo de 2027	\$10,869,565.21	\$402,173,913.11	\$80.434783
10	3 de junio de 2027	\$10,869,565.21	\$391,304,347.90	\$78.260870
11	1 de julio de 2027	\$10,869,565.21	\$380,434,782.69	\$76.086957
12	29 de julio de 2027	\$10,869,565.21	\$369,565,217.48	\$73.913043

13	26 de agosto de 2027	\$10,869,565.21	\$358,695,652.27	\$71.739130
14	23 de septiembre de 2027	\$10,869,565.21	\$347,826,087.06	\$69.565217
15	21 de octubre de 2027	\$10,869,565.21	\$336,956,521.85	\$67.391304
16	18 de noviembre de 2027	\$10,869,565.21	\$326,086,956.64	\$65.217391
17	16 de diciembre de 2027	\$10,869,565.21	\$315,217,391.43	\$63.043478
18	13 de enero de 2028	\$10,869,565.21	\$304,347,826.22	\$60.869565
19	10 de febrero de 2028	\$10,869,565.21	\$293,478,261.01	\$58.695652
20	9 de marzo de 2028	\$10,869,565.21	\$282,608,695.80	\$56.521739
21	6 de abril de 2028	\$10,869,565.21	\$271,739,130.59	\$54.347826
22	4 de mayo de 2028	\$10,869,565.21	\$260,869,565.38	\$52.173913
23	1 de junio de 2028	\$10,869,565.21	\$250,000,000.17	\$50.000000
24	29 de junio de 2028	\$10,869,565.21	\$239,130,434.96	\$47.826087
25	27 de julio de 2028	\$10,869,565.21	\$228,260,869.75	\$45.652174
26	24 de agosto de 2028	\$10,869,565.21	\$217,391,304.54	\$43.478261
27	21 de septiembre de 2028	\$10,869,565.21	\$206,521,739.33	\$41.304348
28	19 de octubre de 2028	\$10,869,565.21	\$195,652,174.12	\$39.130435
29	16 de noviembre de 2028	\$10,869,565.21	\$184,782,608.91	\$36.956522
30	14 de diciembre de 2028	\$10,869,565.21	\$173,913,043.70	\$34.782609
31	11 de enero de 2029	\$10,869,565.21	\$163,043,478.49	\$32.608696
32	8 de febrero de 2029	\$10,869,565.21	\$152,173,913.28	\$30.434783
33	8 de marzo de 2029	\$10,869,565.21	\$141,304,348.07	\$28.260870
34	5 de abril de 2029	\$10,869,565.21	\$130,434,782.86	\$26.086956
35	3 de mayo de 2029	\$10,869,565.21	\$119,565,217.65	\$23.913043
36	31 de mayo de 2029	\$10,869,565.21	\$108,695,652.44	\$21.739130
37	28 de junio de 2029	\$10,869,565.21	\$97,826,087.23	\$19.565217
38	26 de julio de 2029	\$10,869,565.21	\$86,956,522.02	\$17.391304
39	23 de agosto de 2029	\$10,869,565.21	\$76,086,956.81	\$15.217391
40	20 de septiembre de 2029	\$10,869,565.21	\$65,217,391.60	\$13.043478
41	18 de octubre de 2029	\$10,869,565.21	\$54,347,826.39	\$10.869565
42	15 de noviembre de 2029	\$10,869,565.21	\$43,478,261.18	\$8.695652
43	13 de diciembre de 2029	\$10,869,565.21	\$32,608,695.97	\$6.521739
44	10 de enero de 2030	\$10,869,565.21	\$21,739,130.76	\$4.347826
45	7 de febrero de 2030	\$10,869,565.21	\$10,869,565.55	\$2.173913
46	7 de marzo de 2030	\$10,869,565.55	\$0.00	\$0.000000

Como consecuencia de las amortizaciones indicadas, el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación se ajustará en cada Fecha de Pago de Principal a partir de la primera amortización. Para determinar el “Valor Nominal Ajustado” y el “Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”, se utilizarán las fórmulas señaladas a continuación.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”):

$$VNA_J = VNA_{J-1} - AMPA$$

En donde:

VNA_J = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo J.

VNA_{J-1} = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo inmediato anterior.
AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

Para determinar el valor nominal ajustado por Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA}{NT}$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación.
VNA = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

Los cálculos del Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil se efectuarán cerrándose a 6 (seis) decimales.

El Representante Común deberá informar a la Emisora por escrito (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 los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o los medios que este determine), a más tardar el Día Hábil previo a cada Fecha de Pago de Principal, el importe de principal a ser amortizado, así como el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA

La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, no aplicará prima alguna. En cualquier caso, la Emisora pagará a los Tenedores los intereses ordinarios devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles hasta la fecha de amortización anticipada respectiva, de conformidad con la sección “Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses” del Título, así como cualquier otra cantidad insoluta en términos del Título.

Para efectos de lo anterior, la Emisora deberá entregar una notificación de amortización anticipada por escrito al Representante Común, con por lo menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. A su vez, el Representante Común deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Emisora pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través del STIV-2 de la CNBV (o los medios que esta determine) y del DIV de la BIVA (o los medios que esta determine), informando, además, con la misma anticipación a Indeval, por escrito (o a través de los medios que este determine), dicha circunstancia. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente, el monto de los intereses ordinarios devengados y no pagados por los Certificados Bursátiles hasta la fecha de la amortización anticipada respectiva, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil que resulte de la amortización anticipada respectiva, en su caso, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar a cabo la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común informe lo conducente 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 a las 11:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) del Día Hábil inmediato anterior a la fecha de pago en que la Emisora pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento

conforme al Título. En caso de que la Emisora no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora y/o el Representante Común no notifiquen a la CNBV, a la BIVA y a Indeval en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.

En caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada parcial conforme a esta sección, se ajustará el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación conforme a las fórmulas que se describen en la sección “Amortización de principal” del Título.

Asimismo, en el caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada voluntaria parcial conforme a esta sección, se disminuirá el importe de cada una de las amortizaciones programadas señaladas en la sección “Amortización de principal” del Título, que sean posteriores a la fecha de amortización anticipada voluntaria parcial respectiva, en la misma proporción en que se disminuya el monto de principal de los Certificados Bursátiles con motivo de dicha amortización anticipada voluntaria parcial.

INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL Y DE INTERESES

En caso de que la Emisora no realice el pago total y oportuno del principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles en la fecha de pago correspondiente, y dicho pago no se realice dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse el pago conforme al Título, excepto por el último pago de intereses y el último pago de principal, los cuales deberán realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento, se configurará una Causa de Vencimiento Anticipado y se deberá seguir el procedimiento establecido para tal efecto en el Título y en la sección “II. LA OFERTA – 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES – CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO” del presente Suplemento.

INTERESES MORATORIOS

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de cualquier suma de principal exigible de los Certificados Bursátiles que ampara el Título, se causará, en sustitución de los intereses ordinarios, un interés moratorio sobre el monto de principal vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual, más 2 (dos) puntos porcentuales, durante todo el tiempo en que dure el incumplimiento.

Los intereses moratorios se causarán y se pagarán a partir de la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y, en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia a que hace referencia la sección “Incumplimiento en el pago de principal y de intereses” del Título, y hasta en tanto la suma adeudada haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de 1 (un) año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora; en el entendido de que todas las cantidades que se reciban de la Emisora se aplicarán, en primer lugar, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios, y, finalmente, al pago del principal insoluto de los Certificados Bursátiles.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Colonia Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro el Representante Común se establezca, y en la misma moneda que la suma principal, 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.



OBLIGACIONES DE DAR, DE HACER Y DE NO HACER DE LA EMISORA FRENTE Y/O EN BENEFICIO DE LOS TENEDORES

Los Certificados Bursátiles contienen ciertas obligaciones de dar, de hacer y de no hacer aplicables a la Emisora. El incumplimiento por parte de la Emisora a dichas obligaciones podría generar alguna Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a lo establecido en el Título.

OBLIGACIONES DE DAR

Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a llevar a cabo el pago del principal, de los intereses y de cualesquiera otras cantidades establecidas a su cargo de conformidad con lo establecido en el Título.

OBLIGACIONES DE HACER

Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a:

- a) **Divulgación y entrega de información periódica.** Entregar a la CNBV y a la BIVA aquella información y documentación (incluyendo estados financieros internos trimestrales y estados financieros anuales auditados) que se requiera al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables, en los términos y a través de los medios señalados en las mismas. Asimismo, deberá entregar cualquier información adicional de la Emisora que el Representante Común o cualquier autoridad del mercado de valores solicite, ocasionalmente, en términos de la sección “Representante Común” del Título y de la legislación aplicable, según sea el caso.
- b) **Notificaciones y certificación de cumplimiento.** Informar al Representante Común y a la Agencia Calificadora de cualquiera de los siguientes eventos, dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo:
 - i) La existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado (especificando que se trata de una “notificación de vencimiento anticipado”);
 - ii) Cualquier incumplimiento o causa de incumplimiento conforme a cualquier obligación contractual de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias, en el cual el monto involucrado sea equivalente o superior al 3% (tres por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en sus estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, y
 - iii) Cualquier litigio o procedimiento que afecte a la Emisora o a cualquiera de sus Subsidiarias, en el cual el monto involucrado o controvertido sea equivalente o superior al 3% (tres por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en sus estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, en la medida en que no esté cubierto por una garantía válida y suficiente.

Cada informe realizado conforme a este inciso deberá acompañarse de un reporte emitido por la Emisora que señale los detalles del evento que lo motiva y los actos que la Emisora propone llevar a cabo para remediarlo.

Adicionalmente, la Emisora deberá entregar al Representante Común, a más tardar dentro del mes inmediato siguiente a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social de la Emisora y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social de la Emisora, una certificación del cumplimiento (suscrita por el Director General, el Director de Finanzas o el Contralor, o su equivalentes, de la Emisora) de las obligaciones contenidas en la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores” del Título, en la que, además, indique si tiene

conocimiento o no de alguna Causa de Vencimiento Anticipado conforme a la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” del Título.

- c) **Giro de negocio; existencia.** Continuar, tanto la Emisora como sus Subsidiarias, consideradas en forma conjunta, dedicándose principalmente a los negocios del mismo giro que a los que se dedican en la fecha de la presente Emisión. Asimismo, la Emisora deberá preservar, renovar y mantener con plena fuerza legal su existencia legal y realizar todos los actos necesarios para mantener todos sus derechos, prerrogativas, autorizaciones, licencias y concesiones que sean necesarias o convenientes en el Curso Ordinario de los Negocios.
- d) **Cumplimiento de la ley; autorizaciones.**
 - i) Cumplir, y hacer que sus Subsidiarias cumplan, con lo establecido por la legislación aplicable, incluyendo, sin limitación, en materia laboral, de seguridad social y del sistema del ahorro para el retiro (incluyendo, sin limitación, la legislación, reglamentos y disposiciones aplicables en relación con el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Sistema del Ahorro para el Retiro, excepto por aquellas obligaciones cuya aplicación o determinación se encuentre pendiente de resolver por ser motivo de controversia con, o de diferimiento solicitado ante, las autoridades competentes, siempre que la Emisora o, en su caso, la Subsidiaria que corresponda: (A) haya interpuesto de buena fe los medios de defensa que establecen las disposiciones legales aplicables; (B) haya establecido y mantenga reservas suficientes, conforme a las NIIF, para el caso de que se declare por sentencia ejecutoria la procedencia del pago, y (C) haya procedido a garantizar el interés de los trabajadores en los términos que exigen las disposiciones aplicables, de ser el caso.
 - ii) Obtener, cumplir con los términos de, y realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener con plena fuerza legal y efectos, todas las autorizaciones, concesiones y licencias que se requieran conforme a la legislación aplicable que permitan a la Emisora legalmente celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al Título, para asegurar la legalidad, validez y exigibilidad del mismo.
- e) **Impuestos.** Cumplir y estar al corriente, y hacer que sus Subsidiarias cumplan y estén al corriente, en el pago de todas las contribuciones fiscales a que estén obligadas conforme a las leyes aplicables, excepto por contribuciones fiscales cuya constitucionalidad o determinación se encuentre pendiente de resolver por ser motivo de controversia con, o de diferimiento solicitado ante, la autoridad fiscal competente, siempre que la Emisora o, en su caso, la Subsidiaria que corresponda: (i) haya interpuesto de buena fe los medios de defensa que establecen las leyes fiscales aplicables; (ii) haya establecido o mantenga reservas suficientes, conforme a las NIIF, para el caso de que se declare por sentencia ejecutoria la procedencia del pago, y (iii) haya procedido a garantizar el interés fiscal en los términos que exigen las disposiciones fiscales aplicables, de ser el caso.
- f) **Obligaciones *pari passu*.** Asegurarse que sus obligaciones conforme al Título constituyan, en todo tiempo, obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, y que tengan una prelación de pago, al menos, *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, derivadas de cualquier pasivo de la Emisora.
- g) **Destino de recursos.** Utilizar los recursos derivados de la presente Emisión conforme a lo establecido en la sección “Destino de los fondos” del Título.
- h) **Calificación crediticia.** Llevar a cabo los actos que sean necesarios para que, mientras se encuentren vigentes, los Certificados Bursátiles se mantengan calificados por al menos 1 (una) Agencia Calificadora.

OBLIGACIONES DE NO HACER

Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a no:

- a) **Razón de Cobertura de Intereses Consolidada.** Permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la Razón de Cobertura de Intereses Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dichos trimestres, sea menor de 2.00 a 1.00.
- b) **Mantenimiento de Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada a EBITDA Consolidado.** Permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la razón de: (i) Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada de la Emisora, a (ii) EBITDA Consolidado de la Emisora, por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dichos trimestres, sea mayor de 3.50 a 1.00.
- c) **Relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada.** Permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la relación de: (i) Inventarios de la Emisora, a (ii) Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada de la Emisora, sea menor de 1.50 a 1.00.
- d) **Liquidación, reorganización y disolución.** Llevar a cabo cualquier liquidación, reorganización o disolución, excepto que los Tenedores de los Certificados Bursátiles lo aprueben en asamblea de Tenedores. Para tal efecto, se notificará al Representante Común respecto de la liquidación, reorganización o disolución correspondiente, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que cualquiera de dichos actos jurídicos surta efectos legales, y se entregará al Representante Común una opinión legal en el sentido de que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.
- e) **Limitación a la venta de activos.** Ceder, vender, transferir o de cualquier otra manera disponer de sus propiedades, negocios o activos (incluyendo cuentas por cobrar), ya sean existentes o futuros, mientras estén vigentes los Certificados Bursátiles, salvo por:
 - i) la venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas en el Curso Ordinario de los Negocios;
 - ii) la venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios en el Curso Ordinario de los Negocios;
 - iii) la venta, renta, transferencia o aportación de inventario inmobiliario en el Curso Ordinario de los Negocios (incluyendo la transferencia o aportación de inventario inmobiliario a fideicomisos en los que la Emisora o sus Subsidiarias participan como fideicomisarios, en el Curso Ordinario de los Negocios);
 - iv) la venta o descuento de cuentas por cobrar derivadas del Curso Ordinario de los Negocios y relacionadas con la cobranza de las mismas;
 - v) las transmisiones de activos que no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora o de sus Subsidiarias, o que afecten negativamente su capacidad de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, o
 - vi) la venta de activos, conforme a los subincisos i) a v) inmediatos anteriores, cuyo valor, en lo individual o en conjunto, no representen más del 20% (veinte por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora, siempre y cuando, inmediatamente después de que se haya llevado a cabo la operación de venta de que se trate, no tuviere lugar alguna Causa de Vencimiento Anticipado.
- f) **Dividendos.** Pagar dividendos en efectivo durante la vigencia de la Emisión si se encuentra en incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones de dar, obligaciones de hacer u obligaciones de no hacer contenidas en el Título. Asimismo, la Emisora se obliga a no renunciar en ningún caso a

su derecho a recibir dividendos, ni a celebrar o a permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho, excepto por las limitaciones de sus Subsidiarias de pagar dividendos en virtud de sus obligaciones de no hacer en contratos vigentes y futuros.

- g) **Disminución del capital social.** Disminuir su capital social, sino en proporción a la amortización que haga sobre la presente Emisión de Certificados Bursátiles.
- h) **Gravámenes.** Constituir gravámenes sobre Inventarios u otros activos o derechos propiedad de la Emisora o de sus Subsidiarias, por virtud de uno o varios actos simultáneos o sucesivos, sin el consentimiento previo de la asamblea de Tenedores, cuando el crédito pretendido: (i) exceda del monto total de esta Emisión de Certificados Bursátiles, y (ii) tenga un plazo mayor a 18 (dieciocho) meses. Se exceptúan expresamente de la limitación anterior, gravámenes relacionados con: (i) créditos garantizados celebrados con anterioridad a la Fecha de Emisión por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias; (ii) créditos garantizados celebrados con el propósito de refinanciar pasivos; (iii) hipotecas constituidas con anterioridad a la Fecha de Emisión, y cualquier gravamen a ser constituido a favor de acreedores de la Emisora o de sus Subsidiarias para garantizar sus obligaciones de pago conforme a créditos garantizados o garantías otorgadas por dichos acreedores con anterioridad a la Fecha de Emisión; (iv) cualquier gravamen a ser constituido a favor de acreedores de la Emisora o de sus Subsidiarias para garantizar sus obligaciones de pago conforme a: (x) créditos garantizados celebrados con el propósito de financiar la adquisición de algún Competidor de la Emisora o de cualquier Subsidiaria o Afiliada de la Emisora, o (y) garantías otorgadas por dichos acreedores en relación con cualquier emisión de valores realizada por la Emisora en los mercados de valores nacionales o internacionales, y (v) créditos puente o para la construcción, así como créditos u otros financiamientos simples o revolventes con garantía hipotecaria o fiduciaria que se contraten para la operación del negocio de la Emisora o de sus Subsidiarias, así como de fideicomisos o filiales en las que la Emisora sea titular de, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos fideicomisarios o acciones respectivas.
- i) **Operaciones con Partes Relacionadas.** Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el Curso Ordinario de los Negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus Subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

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 renuncia expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una “Causa de Vencimiento Anticipado”):

- a) **Falta de pago.** Si la Emisora incumple con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la Fecha de Pago de Intereses respectiva) o el pago de principal (en la Fecha de Pago de Principal 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 correspondiente, excepto por el último pago de intereses y el último pago de principal, los cuales deberán realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento.
- b) **Incumplimiento de obligaciones que no deriven de los Certificados Bursátiles.** 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 lo que resulte menor entre \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de

Pesos 00/100 M.N.) y 1% (uno por ciento) de los ingresos totales de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en el último trimestre concluido previo a la fecha de cálculo respectiva, 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.

- c) **Administración de la Emisora.** 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.
- d) **Insolvencia; concurso mercantil.** 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.
- e) **Incumplimiento de la ley.** 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 frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título.
- f) **Cambio de Control.** 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 dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del Título.
- g) **Información falsa.** 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.

- h) **Sentencias.** 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.
- i) **Ilegalidad y validez de los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título.
- j) **Cancelación de la inscripción.** 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.
- k) **Incumplimiento de obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles.** 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), d), e), f), g) y h) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del Título y en los incisos a), b), c), h) e i) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora 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) y g) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora 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 c) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora 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.

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho a emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles de largo plazo adicionales a los Certificados Bursátiles de la presente Emisión. Los certificados bursátiles de largo plazo adicionales: (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BIVA), y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de Interés Bruto Anual y valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de cada

Certificado Bursátil), excepto por la fecha de emisión, plazo de vigencia, destino de los recursos y, en su caso, precio de colocación. Los certificados bursátiles de largo plazo adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles, excepto en el caso en que la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses, caso en el que se procederá conforme al inciso (d) inmediato siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita certificados bursátiles de largo plazo adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales no requerirá la autorización de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación. La emisión de certificados bursátiles de largo plazo adicionales se sujetará a lo siguiente:

- (a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles de largo plazo adicionales, siempre y cuando: (i) la calificación de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales sea la misma (o al menos no inferior) que la calificación vigente de los Certificados Bursátiles, y que esta última calificación no disminuya (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa), y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles y no haya ocurrido alguna Causa de Vencimiento Anticipado. La Emisora certificará por escrito al Representante Común el cumplimiento de lo estipulado en este inciso (a), previo a la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales.
- (b) El monto máximo de certificados bursátiles de largo plazo adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de la(s) emisión(es) en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa o cualquier monto total del Programa superior que, en su caso, sea autorizado por la CNBV en el futuro.
- (c) En la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, la Emisora o, en su caso, el Representante Común, mediante aviso por escrito que realice cualquiera de ellos a Indeval con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación al canje correspondiente, deberá canjear el Título que representa los Certificados Bursátiles (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles más los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Asimismo, la Emisora deberá dar el aviso correspondiente a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine) y a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación al canje correspondiente.

Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, es decir: (i) el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles más el monto de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, (ii) el número total de certificados bursátiles amparados por el título, que será igual al número de Certificados Bursátiles en circulación más el número de certificados bursátiles de largo plazo adicionales, (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, (iv) el plazo de vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles y de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales; en el entendido de que el plazo de estos últimos será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en virtud de que la fecha de vencimiento de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles en circulación; (v) el destino de los recursos obtenidos con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles y la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, y (vi) los montos de pago de principal mediante los cuales se llevará a cabo la amortización de los Certificados Bursátiles, así como el Valor Nominal Ajustado y el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, en el entendido de que dichos montos deberán ser calculados con base en el monto total de la emisión, representado por la suma del

monto de los Certificados Bursátiles en circulación más el monto de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales. Asimismo, se podrán realizar aquellas modificaciones que sean necesarias a fin de hacer consistente o congruente el nuevo título derivado de la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales (únicamente en aquellos aspectos que se relacionen directamente con dicha emisión).

- (d) La emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil. En caso de que la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles, los certificados bursátiles de largo plazo adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión; en el entendido de que el precio de colocación de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha de inicio del Periodo de Intereses en curso de los Certificados Bursátiles y la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses en curso de los Certificados Bursátiles.
- (e) Ni la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma, constituirán novación.
- (f) Los certificados bursátiles de largo plazo adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

DEPOSITARIO

Indeval.

POSIBLES ADQUIRENTES

Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

FUENTE DE PAGO

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

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 presente 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.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES CONJUNTOS

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

REPRESENTANTE COMÚN

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios.

LIMITANTES A LAS QUE SE ENCUENTRA SUJETA LA EMISORA DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN

La Emisora no se encontró sujeta a ninguna limitante, ya sea corporativa, contractual o de cualquier otra naturaleza, durante la vigencia de la presente Emisión, que le impidiera llevar a cabo la Emisión o que le impida cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.

AUTORIZACIÓN DE LA CNBV

La CNBV, mediante oficio número 153/5175/2026, de fecha 24 de agosto de 2026, autorizó la difusión del presente Suplemento, así como del Aviso de Oferta Pública y del documento con información clave para la inversión correspondientes a la presente Emisión.

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

Las inscripciones en el RNV tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, del intermediario colocador o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

APROBACIÓN DE LA EMISORA

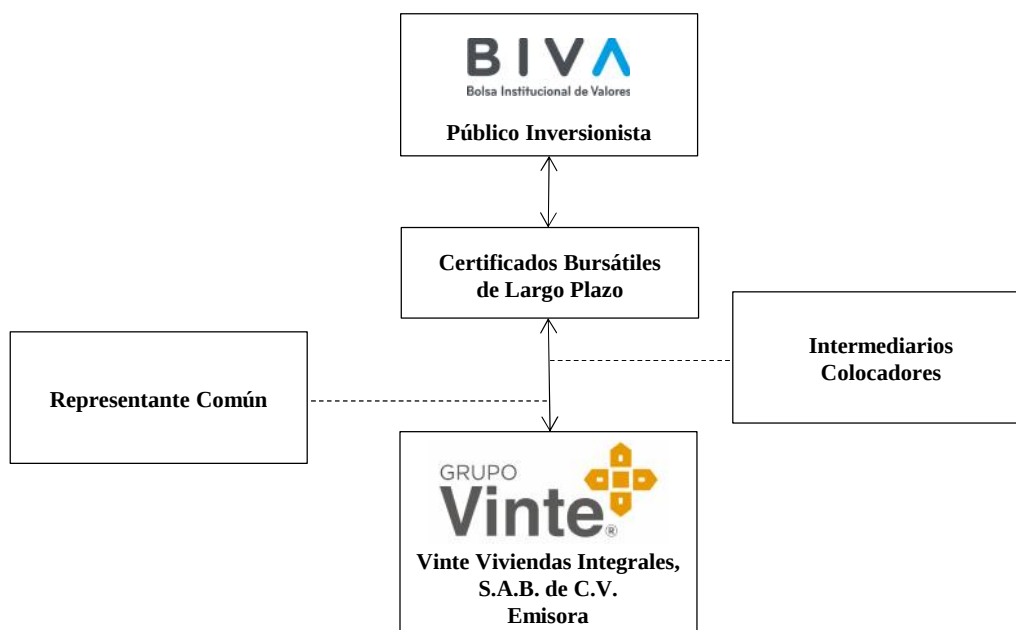
Mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito, fuera de sesión, con fecha 14 de agosto de 2026, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Vinte aprobaron, entre otras cosas, la realización de la presente Emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES COMPETENTES

Los Certificados Bursátiles serán regidos e interpretados de conformidad con las leyes de México. La Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, la asamblea de Tenedores o cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles, y renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa.



EXPLICACIÓN DESCRIPTIVA Y ESQUEMÁTICA DE LA EMISIÓN



La Emisora llevó a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, los cuales fueron ofrecidos y colocados entre el público inversionista, a través de la BIVA, con las características descritas en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el presente Suplemento.

La Emisión contempló la participación de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver como Intermediarios Colocadores líderes conjuntos, así como de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

ASAMBLEAS DE TENEDORES

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

- (e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos computables en la asamblea.

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

- (f) Se requerirá que estén presentes en la asamblea los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre que se trate de primera convocatoria, y las decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

- (1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común, o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones;
- (2) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora;
- (3) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier error evidente en la redacción del Título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, la Emisora deberá informar a Indeval por escrito, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título, precisando la fecha del canje y las modificaciones realizadas al Título, y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones se refieren a alguno de los supuestos establecidos en este numeral (3) en los que no se requiere el consentimiento de una asamblea de Tenedores. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este numeral (3), sin la celebración de una asamblea de Tenedores;
- (4) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido de que solo en este supuesto la asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal respectivo con el quórum de votación establecido en el presente inciso (f) (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual o en una asamblea de Tenedores en la que se encuentren representados la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y la resolución respectiva sea aprobada de forma unánime), o
- (5) Cuando deba resolverse si se determina el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles derivado de una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a lo que se establece en el Título.

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

- (g) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que para tal efecto expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto del número de Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en donde se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado con facultades suficientes, acreditado con simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.
- (h) En ningún caso podrán ser representados en una asamblea de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora, o cualquier Parte Relacionada con la Emisora, haya adquirido, por lo que los mismos no se considerarán para integrar el quórum de instalación y de votación en las asambleas de Tenedores previstas en el Título. Los Tenedores que sean Partes Relacionadas de la Emisora deberán informarlo al Representante Común para los efectos previstos en este inciso.
- (i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por este y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- (j) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto, excepto en el caso previsto en el inciso (h) anterior.
- (k) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con esta sección y este no sea reunido, se podrá considerar la asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los cuales el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.
- (l) No obstante lo estipulado en la presente sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito al Representante Común, con copia a la Emisora.
- (m) Las asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común, y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar (dentro de la Ciudad de México) o en donde se señale para tal efecto en la convocatoria respectiva.
- (n) Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, el Representante Común deberá dejar constancia, y el secretario asentará en el acta respectiva, el retiro o ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los puntos pendientes a tratar en dicha asamblea de Tenedores; en el entendido de que, en todo momento, deberán cumplirse los quóruns de instalación o votación previstos en el Título para el desahogo de los puntos de que se trate y, en la medida en que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una ulterior convocatoria para adoptar, en una nueva asamblea, cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior será únicamente para los efectos señalados en la presente sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, ya no se encuentren presentes.

Nada de lo contenido en el Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con los artículos 220, último párrafo, y 223, fracción I, de la LGTOC.

2. DESTINO DE LOS FONDOS.

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la presente Emisión de Certificados Bursátiles (considerando el Monto de Sobreasignación), mismos que ascienden a \$489,045,275.00 (cuatrocientos ochenta y nueve millones cuarenta y cinco mil doscientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), serán destinados por la Emisora en un 37.83% (treinta y siete punto ochenta y tres por ciento), equivalente a \$185,000,000.00 (ciento ochenta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.), para el pago de pasivos de la Emisora (consistente en el pago de los certificados bursátiles de largo plazo identificados con la clave de pizarra “VINTE 17-2”), y en un 62.17% (sesenta y dos punto diecisiete por ciento), equivalente a \$304,045,275.00 (trescientos cuatro millones cuarenta y cinco mil doscientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), para capital de trabajo.

Características de los certificados bursátiles que serán pagados con los recursos de la Emisión:

Tipo de valor	Clave de pizarra	Monto de la emisión	Tasa de interés	Fecha de emisión Fecha original de vencimiento	Monto a pagar con recursos de la Emisión
Certificados bursátiles de largo plazo	“VINTE 17-2”	\$185'000,000.00	9.70%	29/junio/2017 17/junio/2027	\$185'000,000.00



3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.

La presente Emisión contempló la participación de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (“GBM”) y de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (“Actinver” y, junto con GBM, los “Intermediarios Colocadores”), quienes actuaron como intermediarios colocadores y ofrecieron los Certificados Bursátiles que se emitieron conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo.

Los Intermediarios Colocadores no celebraron contratos de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador que participara en la distribución de los Certificados Bursátiles.

La comisión correspondiente a los Intermediarios Colocadores se pagará de conformidad con lo acordado en el contrato de colocación respectivo y lo descrito en la sección “II. LA OFERTA – 4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del presente Suplemento.

El objetivo primordial de los Intermediarios Colocadores, respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles, fue acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado, principalmente, por personas físicas y morales, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y conforme a las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles pudieron colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas calificados, de banca privada y patrimonial e inversionistas extranjeros que participan en el mercado mexicano, entre otros, siempre que su régimen de inversión lo previera expresamente.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que pudo invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los Certificados Bursátiles, salvo que su régimen de inversión no lo permitiera.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores, junto con la Emisora, pudieron realizar uno o varios encuentros bursátiles con diversos inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones independientes y exclusivas con cada uno de dichos inversionistas.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, tampoco se utilizaron los conceptos de primero en tiempo primero en derecho o de asignación a prorrata, ni se determinó una sobretasa sugerida que sirviera de base a los inversionistas para la presentación de posturas. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción del libro mediante asignación discrecional a tasa única. Los inversionistas, al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro, se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, tanto la Emisora como los Intermediarios Colocadores se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

El Aviso de Oferta Pública de la presente Emisión se publicó 1 (un) Día Hábil antes de la fecha programada para la construcción del libro. En la fecha de construcción de libro se publicó un Aviso de Colocación con fines informativos con las características definitivas de los Certificados Bursátiles.

Para la formación de demanda, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en el teléfono (52-55) 7005-8055 de GMB, y en los teléfonos (55) 1103-6678, (55) 5268-0904 y (55) 5263-1046 de Actinver, a través de los cuales los inversionistas que así lo desearon pudieron ingresar sus órdenes de compra a partir de las 9:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) en la fecha de construcción de libro, es decir, el 25 de agosto de 2026. El libro se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinaron, en el entendido de que el libro se cerró antes de las 23:59 horas (tiempo de la Ciudad de México) del día estipulado para el cierre del libro. GBM fue el encargado de concentrar las posturas.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles en la BIVA, así como la liquidación, se realizó 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la fecha de construcción del libro. El responsable de llevar a cabo la operación de registro (cruce) y el listado de los Certificados Bursátiles en la BIVA fue GBM.

Las órdenes de compra presentadas a una tasa igual a la tasa única (la tasa máxima asignada) fueron asignadas a tasa única hasta alcanzar el monto convocado. Asimismo, la Emisora ejerció el derecho de realizar una sobreasignación, la cual se llevó a cabo en la fecha de cierre de libro, considerando las condiciones de mercado. El Monto de Sobreasignación fue del 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) del número de Certificados Bursátiles colocados en la Emisión, y fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores, en el entendido de que dichas órdenes de compra fueron asignadas con la misma tasa y precio al que cerró el libro. El monto total de la Emisión es igual a la suma del monto que fue asignado en el libro primario, más el Monto de Sobreasignación que fue colocado.

En cuanto a su distribución (considerando el Monto de Sobreasignación): (a) 4,049,198 (cuatro millones cuarenta y nueve mil ciento noventa y ocho) Certificados Bursátiles, equivalentes al 80.98% (ochenta punto noventa y ocho por ciento) del monto total de Certificados Bursátiles de la Emisión, fueron colocados por GBM, y no hubo Certificados Bursátiles colocados entre Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV) de GBM, y (b) 950,802 (novecientos cincuenta mil ochocientos dos) Certificados Bursátiles, equivalentes al 19.02% (diecinueve punto cero dos por ciento) del monto total de Certificados Bursátiles de la Emisión, fueron colocados por Actinver; 893,302 (ochocientos noventa y tres mil trescientos dos) Certificados Bursátiles, equivalentes al 17.87% (diecisiete punto ochenta y siete por ciento) del monto total de Certificados Bursátiles de la Emisión, fueron colocados entre Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV) de Actinver, mismos que participaron en igualdad de condiciones que los demás inversionistas.

Hasta donde la Emisora y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de la Emisora no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión.

Adicionalmente, la Emisora y los Intermediarios Colocadores manifiestan que algunos inversionistas adquirieron más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la presente Emisión, mismos que participaron en igualdad de condiciones que los demás inversionistas y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizó en cumplimiento con los lineamientos establecidos en el presente Suplemento.

GBM no colocó Certificados Bursátiles entre sociedades afiliadas al grupo al que pertenece. Por su parte, Actinver colocó algunos Certificados Bursátiles entre sociedades afiliadas al grupo al que pertenece, mismas que participaron en los mismos términos que los demás inversionistas.

Los Intermediarios Colocadores y sus Afiliadas, mexicanas y extranjeras, mantienen y podrán mantener en el futuro relaciones de negocios con la Emisora, prestándole diversos servicios financieros periódicamente (a la Emisora o sus Subsidiarias), a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que los Intermediarios Colocadores recibirán por los servicios prestados como intermediarios colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles). No obstante lo anterior, los Intermediarios Colocadores manifiestan que no tuvieron conflicto de interés alguno con la Emisora respecto de los servicios que prestaron para la colocación de los Certificados Bursátiles.



4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA.

Los gastos relacionados con la Emisión (considerando el Monto de Sobreasignación) son los que se señalan a continuación, mismos que serán cubiertos con recursos provenientes de la Emisión, por lo que los recursos netos de la Emisión ascienden a la cantidad de \$489,045,275.00 (cuatrocientos ochenta y nueve millones cuarenta y cinco mil doscientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.):

CONCEPTO	MONTO SIN IVA	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite de la CNBV:	\$32,528.00	N/A	\$32,528.00
Derechos por inscripción en el RNV:	\$175,000.00	N/A	\$175,000.00
Cuota por listado en BIVA:	\$99,750.00	\$15,960.00	\$115,710.00
Cuota por depósito en Indeval:	\$75.00	\$12.00	\$87.00
Comisión por intermediación del Intermediario Colocador GBM:	\$5,061,497.50	\$809,839.60	\$5,871,337.10
Comisión por intermediación del Intermediario Colocador Actinver:	\$1,188,502.50	\$190,160.40	\$1,378,662.90
Honorarios de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como Representante Común:	\$330,000.00	\$52,800.00	\$382,800.00
Honorarios de HR Ratings de México, S.A. de C.V. como Agencia Calificadora:	\$150,000.00	\$24,000.00	\$174,000.00
Honorarios de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditores Externos de la Emisora:	\$85,000.00	\$13,600.00	\$98,600.00
Honorarios de Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C. como asesor legal externo de la Emisora:	\$700,000.00	\$112,000.00	\$812,000.00
Gastos del sistema de construcción de libro CENCOR:	\$50,000.00	\$8,000.00	\$58,000.00
Gastos de publicidad, difusión e impresión de publicaciones informativas:	\$1,600,000.00	\$256,000.00	\$1,856,000.00
TOTAL	\$9,472,353.00	\$1,482,372.00	\$10,954,725.00



5. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA.

La siguiente tabla muestra la estructura del capital consolidado de la Emisora al 30 de junio de 2026, considerando la Emisión a que hace referencia el presente Suplemento (incluyendo el Monto de Sobreasignación):

Estructura del Capital Consolidado (información no auditada; en miles de Pesos constantes al 30 de junio de 2026)		
Pasivo y Capital	Antes de la Oferta	Después de la Oferta
Vencimientos a menos de un año:		
Pasivo Bancario	\$558,261	\$558,261
Pasivo Bursátil	\$185,000	\$0
Otros pasivos circulantes	\$5,412,045	\$5,412,045
Total pasivo a corto plazo	\$6,155,306	\$5,970,306
Deuda a largo plazo:		
Pasivo Bancario	\$2,859,812	\$2,859,812
Pasivo Bursátil	\$5,670,736	\$6,170,736
Otros pasivos a largo plazo	\$4,145,407	\$4,145,407
Total pasivo a largo plazo	\$12,675,955	\$13,175,955
Total Pasivo	\$18,831,261	\$19,146,261
Capital Contable	\$8,396,488	\$8,396,488
Suma Pasivo y Capital	\$27,227,749	\$27,542,749



6. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.

En términos de los artículos 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, se designa a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien, mediante su firma en el Título, acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño para beneficio de los Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ahora Ciudad de México) y sus correlativos artículos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, de que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación o porque no le sean proporcionados, y

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

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

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

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

SUSTITUCIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN

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

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

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

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

Si el Representante Común se consolida, se fusiona, o transmite todos o sustancialmente todos sus negocios a cualquier institución financiera distinta de la institución a la que pertenece, la empresa que resulte de dicha consolidación o fusión o la empresa que se haga cargo de sus negocios o reciba sus bienes será causahabiente de los derechos y obligaciones del Representante Común, siempre y cuando la misma cubra los requisitos necesarios de

conformidad con la legislación aplicable, y en caso contrario, se deberán realizar las gestiones correspondientes a efecto de dar cumplimiento a la legislación aplicable.

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

7. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la realización de la Emisión descrita en el presente Suplemento:

Emisora:

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	René Martínez Martínez – Director General Domingo Alberto Valdés Díaz – Director de Finanzas Oliverio de la Garza Ugarte – Director Jurídico Gonzalo Pizzuto Aznar – Equipo de Finanzas y Relación con Inversionistas
--	--

Intermediarios Colocadores:

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	Javier Gayol Zabalgaitia – <i>Head, Investment Banking</i> Mauricio Martínez Vallejo – <i>VP, Investment Banking</i> David Alonso Valdez – <i>Analyst, Investment Banking</i>
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Francisco de Asís Vicente Romano Smith – <i>Head, Banca de Inversión – DCM</i> Antonio Godínez Quintana – <i>Sr. VP, Banca de Inversión – DCM</i> Raúl Iván Salinas Duarte – <i>Asociado, Banca de Inversión – DCM</i>

Representante Común:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Mónica Jiménez Labora Sarabia – Directora de Representación Común
--	---

Agencia Calificadora:

HR Ratings de México, S.A. de C.V.	Jesus Eduardo Pineda Hernández – Director Asociado de Corporativos / ABS
------------------------------------	--

Auditores Externos de la Emisora:

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	C.P.C. Arturo Ceballos López – Socio
---	--------------------------------------

Asesor legal externo de la Emisora:

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

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

Gonzalo Pizzuto Aznar es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizado en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México, en el teléfono +52 (55) 5010-7360, o a través del correo electrónico gonzalo.pizzuto@vinte.com. La página de Internet de la Emisora es

www.vinte.com. La información sobre la Emisora contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Suplemento, ni de ningún otro documento utilizado por la Emisora en relación con cualquier oferta pública de valores.

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a loop and a cross-like stroke.

III. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

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

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

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

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.1. Resultados de la operación.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



4.3. Control interno.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentados por la Emisora el 30 de abril y el 16 de julio de 2026, respectivamente, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Eventos relevantes

Mediante evento relevante publicado con fecha 17 de junio de 2026, la Emisora informó sobre la contratación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México (Santander), como formador de mercado en la BIVA por un periodo de 12 meses a partir de dicha fecha, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual. Dicha contratación tiene como objetivo promover la bursatilidad y estabilidad del precio de las acciones VINTE, a través de una presencia continua de Santander en las operaciones de mercado en BIVA. Vinte ha contado con los servicios de Santander como formador de mercado desde julio de 2018 para las operaciones de su acción en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y, a partir de esa fecha, podrá participar en operaciones de BIVA, apoyando una mayor bursatilidad de la acción.

Mediante evento relevante publicado con fecha 2 de julio de 2026, la Emisora informó que S&P Global Ratings publicó, en dicha fecha, un aumento en la calificación tanto local como global de Vinte, de 'mxAA+' a 'mxAA-' bajo S&P National Ratings, y 'BB-' a 'BB' bajo S&P Global Ratings, respectivamente, ambas con Perspectiva Estable. Vinte ha contado con calificación local por parte de S&P Global Ratings desde el 2014 y con calificación global desde el 2018. Según los reportes de calificación, se consideró el nivel de competitividad mejorada de Vinte tras la integración exitosa de Servicios Corporativos Javer, S.A. de C.V., así como el nivel de apalancamiento de la Emisora, el cual se ha mantenido consistentemente en un nivel menor al de antes de la adquisición. También, se menciona la expectativa de crecimiento estable de la Emisora, la posición de Vinte como el mayor desarrollador de México en términos de unidades vendidas anuales, con una diversificación de segmentos y geografía, así como fundamentales del sector vivienda favorables.

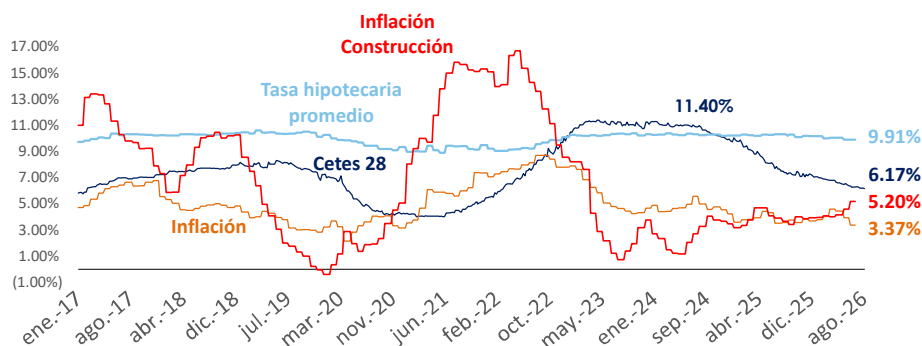
Información complementaria

A continuación, se presenta cierta información sobre la Emisora como complemento de la información contenida en el Prospecto, en el presente Suplemento, en el reporte anual de 2025 y en el reporte trimestral correspondiente al segundo trimestre de 2026:

La tasa de interés de los CETES ha venido bajando constantemente en los últimos 24 meses, y la inflación actual es del 3.37%.

Tasas de referencia

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

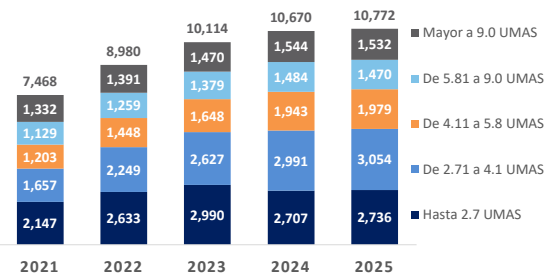


*Cetes a agosto 2026, inflación general, inflación de construcción & tasa de originación hipotecaria promedio a junio 2026

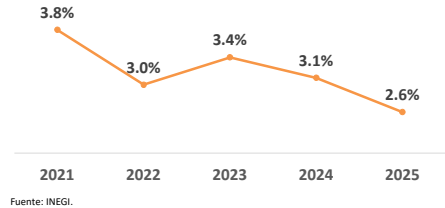
Fuente: Banxico & CNBV

En los últimos años se ha incrementado de manera importante la demanda potencial de derechohabientes del Infonavit.

Derechohabientes con posible hipoteca nueva del Infonavit
(miles de derechohabientes)

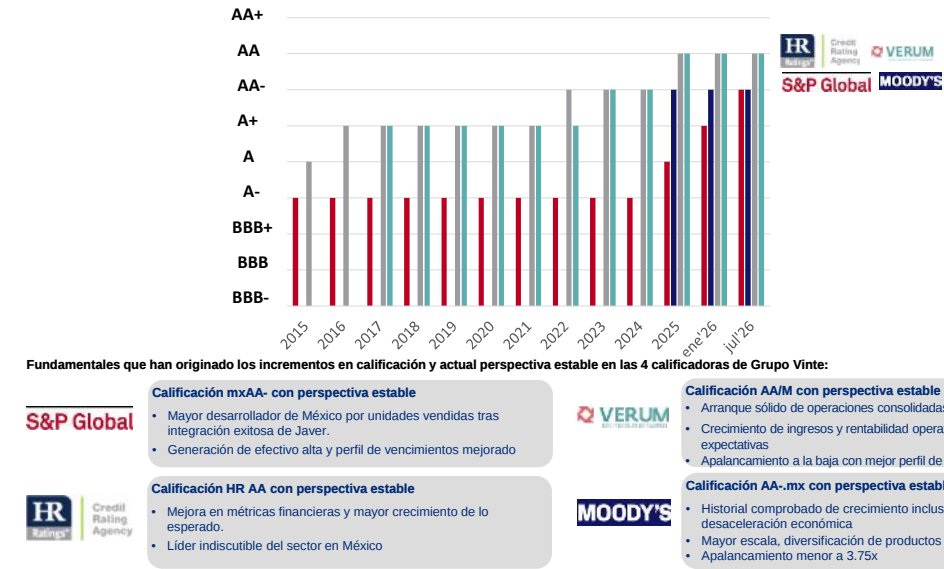


Tasa de desocupación nacional



*Considera demanda potencial para crédito tradicional y segundo crédito.
La demanda potencial del INFONAVIT es de 10.8 millones de derechohabientes al 28 de febrero de 2025.
Fuente: Infonavit.

Mejora continua en calidad crediticia; 3 calificadoras que siguen a Grupo Vinte, dieron un alza en la calificación recientemente, por lo que las 4 se encuentran en las AA's.



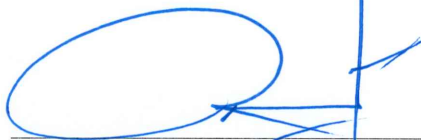
8

V. PERSONAS RESPONSABLES

EMISORA

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Suplemento, 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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Nombre: René Martínez Martínez
Cargo: Director General



Nombre: Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Director de Finanzas



Nombre: Oliverio de la Garza Ugarte
Cargo: Director Jurídico

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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

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

**GRUPO BURSÁTIL MEXICANO, S.A. DE C.V.,
CASA DE BOLSA**



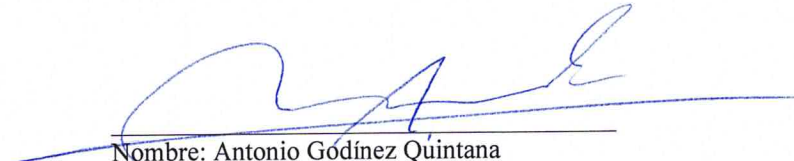
Nombre: Javier Gayol Zabalgaitia
Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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

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

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



Nombre: Antonio Godínez Quintana
Cargo: Apoderado

AUDITOR EXTERNO

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados auditados de la Emisora y Subsidiarias, por los ejercicios 2025, 2024 y 2023, que contiene el presente Suplemento, fueron dictaminados con fecha 10 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

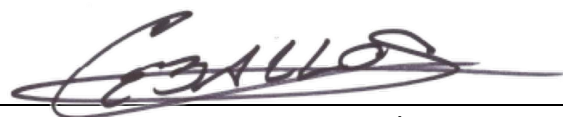
No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el presente Suplemento que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante legal
Ciudad de México, México



C.P.C. Arturo Ceballos López
Auditor Externo
Ciudad de México, México

LICENCIADO EN DERECHO

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

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



Nombre: Luis Octavio Núñez Orellana
Cargo: Socio

VI. ANEXOS

1. Estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e informe de los auditores independientes al 10 de abril de 2026.

Información incorporada por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado por la Emisora el 30 de abril de 2026 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

2. Información financiera consolidada interna no auditada de la Emisora al 30 de junio de 2026.

Información incorporada por referencia al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentado por la Emisora el 16 de julio de 2026 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

3. Información sobre instrumentos financieros derivados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, así como al 30 de junio de 2026.

Información incorporada por referencia a los reportes trimestrales referentes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestres de 2023, 2024 y 2025, y al primer y segundo trimestres de 2026, presentados por la Emisora el 26 de abril, 17 de julio y 18 de octubre de 2023, 25 y 30 de abril, 10 de julio y 28 de octubre de 2024, 30 de abril de 2025, 22 y 30 de abril y 16 de julio de 2026, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

4. Título que ampara la Emisión.
5. Dictamen sobre la calidad crediticia emitido por la Agencia Calificadora en relación con los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.
6. Opinión legal.

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



1. Estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e informe de los auditores independientes al 10 de abril de 2026.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado por la Emisora el 30 de abril de 2026 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



2. Información financiera consolidada interna no auditada de la Emisora al 30 de junio de 2026.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al reporte trimestral referente al segundo trimestre de 2026, presentado por la Emisora el 16 de julio de 2026 ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dicho reporte se encuentra disponible en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'J' or 'I' with a loop at the bottom and a crossbar.

3. Información sobre instrumentos financieros derivados de la Emisora por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, así como al 30 de junio de 2026.

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia a los reportes trimestrales referentes al primer, segundo, tercer y cuarto trimestres de 2023, 2024 y 2025, y al primer y segundo trimestres de 2026, presentados por la Emisora el 26 de abril, 17 de julio y 18 de octubre de 2023, 25 y 30 de abril, 10 de julio y 28 de octubre de 2024, 30 de abril de 2025, 22 y 30 de abril y 16 de julio de 2026, ante la CNBV y la BIVA en términos de la Circular Única de Emisoras. Dichos reportes se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BIVA (www.biva.mx) y de la Emisora (www.vinte.com).



4. Título que ampara la Emisión.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'J' or 'I' with a loop at the bottom and a crossbar.

26 AGO. 2026

TÍTULO AL PORTADOR DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO
“VINTE 26”

RECIBIDO

TÍTULO ÚNICO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO EMITIDOS POR
VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.,
POR UN MONTO TOTAL DE
\$500'000,000.00 (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

AMPARA 5,000,000 (CINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

CIUDAD DE MÉXICO, A 27 DE AGOSTO DE 2026.

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Emisora”) se obliga a pagar incondicionalmente al amparo de este título al portador (el “Título”), en los términos que a continuación se indican y con fundamento en los artículos 7, 61, 62, 64 y 68 de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), la cantidad de \$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), más los intereses correspondientes, en las fechas que más adelante se señalan, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”). El presente Título ampara 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles, mismos que han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) con el No. 3337-4.15-2023-006-05, mediante oficio No. 153/5175/2026, expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) con fecha 24 de agosto de 2026.

Los Certificados Bursátiles fueron calificados por HR Ratings de México, S.A. de C.V. con una calificación de “HR AA”, con Perspectiva Estable, la cual significa que la 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.

Los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título corresponden al tipo que se refiere la fracción I del artículo 62 de la LMV.

Esta es la quinta emisión al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de largo plazo establecido por la Emisora (el “Programa”), cuyo monto total autorizado es de hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente (el “Monto Total Autorizado”), mismos que fueron inscritos preventivamente, conforme a la modalidad de programa de colocación, en el RNV por la CNBV mediante oficio No. 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023.

1. Emisora: Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
2. Objeto social de la Emisora:
 - (a) 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 de 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. (b) El diseño, planeación, desarrollo, administración y edificación de todas y cualesquiera especies de construcciones, incluyendo la residencial y vivienda, actividades que se realizarán a través de sus empresas subsidiarias. (c) El comprar, arrendar, vender, administrar, usar, permutar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares o relacionados con bienes inmuebles, construidos o sin construir, urbanos o rústicos, necesarios para cumplir con las finalidades corporativas de la Sociedad. (d) La

adquisición, almacenamiento, fabricación, enajenación, comisión, distribución, consignación, arrendamiento, administración, importación y/o exportación de toda clase de bienes muebles relacionados o necesarios para el desarrollo del objeto social de la Sociedad. (e) Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo tipo de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación, y actuar como representante, agente, comisionista, intermediario de personas físicas y/o morales nacionales o extranjeras. (f) Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, partes sociales o cualesquiera otros intereses, como quiera que se denominen, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, civiles, o de cualquier tipo de entidades, nacionales o extranjeras, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones, partes sociales o intereses, incluyendo cualquier título o valor. (g) Contratar y recibir de otras sociedades y personas, así como proporcionar a otras sociedades y personas, cualesquiera servicios que sean necesarios para el logro o desarrollo de sus finalidades u objetos sociales, tales como servicios administrativos, financieros, de tesorería, auditoría, mercadotecnia, contables, elaboración de programas y manuales, análisis de resultados de operación, evaluación de información sobre productividad y de posibles financiamientos, preparación de estudios acerca de la disponibilidad de capital, asistencia técnica, asesoría, consultoría, entre otros. (h) Manufacturar, fabricar, formular, producir, importar, exportar, comprar, vender, distribuir, almacenar, industrializar y comerciar en cualquier forma con diferentes tipos de productos, materias primas y, en general, con toda clase de materiales y equipo para la construcción. (i) Obtener, adquirir, desarrollar, hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias o disponer, bajo cualquier título legal, de toda clase de patentes, marcas, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales, certificados de invención, avisos y nombres comerciales, y cualesquier otros derechos de propiedad industrial, así como derechos de autor, ya sea en México o en el extranjero. (j) Obtener toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y fianzas, así como emitir obligaciones, bonos, papel comercial, certificados de participación ordinarios, certificados bursátiles, pagarés y, en general, cualquier título de crédito, en serie o en masa, o instrumento representativo de obligaciones de la Sociedad, que pueda emitirse en este momento o en el futuro, en México o el extranjero, conforme a la legislación de cualquier jurisdicción, para ser colocados entre el público inversionista o entre inversionistas determinados, con o sin garantía específica, con o sin el otorgamiento de garantía real, mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal. (k) Otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo a personas o sociedades mercantiles o civiles, empresas e instituciones, con las cuales la Sociedad tenga relaciones de negocios o en las cuales la Sociedad sea titular de participaciones sociales, recibiendo o no garantías reales, siempre y cuando tales operaciones estén permitidas por la legislación de la materia. (l) Otorgar toda clase de garantías reales, personales y avalués de obligaciones, títulos de crédito o instrumentos de deuda a cargo de terceras personas, constituyéndose en garante, obligado solidario, fiador o avalista de tales personas. (m) Suscribir, girar, librar, aceptar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otros documentos que amparen derechos de crédito de cualquier naturaleza y regidos conforme a la legislación de cualquier jurisdicción, o instrumentos de deuda, y llevar a cabo operaciones de crédito, incluyendo contratos de fideicomiso de garantía. (n) Llevar a cabo, por cuenta propia o de terceros, programas de capacitación y desarrollo, así como trabajos de investigación. (o) Dar o tomar en arrendamiento o en comodato, así como adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar

la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles o inmuebles, incluyendo cualesquiera derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la Sociedad tenga interés o participación de cualquier naturaleza. (p) Tramitar y obtener concesiones, licencias, autorizaciones y permisos con entidades o dependencias de gobierno, sean federales, estatales y/o municipales, y terceros en general, a fin de lograr los objetos sociales mencionados. (q) Actuar como comitente, comisionista, mediador, representante o intermediario de cualquier persona o sociedad. (r) La producción, transformación, adaptación, comercialización, importación, exportación, compraventa o disposición, bajo cualquier título legal, de maquinaria, refacciones, materiales, materias primas, productos industriales, efectos y mercaderías de todas clases. (s) Celebrar todo tipo de convenios, contratos, instrumentos y documentos, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, de compraventa, suscripción, capitalización, mutuo, préstamo, arrendamiento (financiero o no), fideicomiso, permuta, administración, operación, franquicia, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, comisión mercantil, asociación en participación, asociación y cualesquier otros conforme a la legislación nacional o extranjera, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto de la Sociedad. (t) Celebrar cualquier clase de operaciones financieras derivadas, conforme a la legislación mexicana o extranjera, independientemente de su denominación, de la moneda en que estén denominados, de su forma de liquidación o de los activos subyacentes de que se trate. (u) Colocar títulos de crédito en mercados de valores nacionales o extranjeros, previa autorización de las autoridades competentes, incluyendo en bolsas de valores o sistemas de cotización extranjeros. (v) Conforme a la Ley del Mercado de Valores y siempre que las acciones de la Sociedad estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, podrá colocar o adquirir acciones representativas de su propio capital social, sin otorgar a sus accionistas derechos de suscripción preferente, incluyendo emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público, en los términos de la Ley del Mercado de Valores o de cualquier disposición que la sustituya, así como estos Estatutos Sociales y demás legislación aplicable. (w) Emitir acciones no suscritas, para su colocación entre el público, en los términos del artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores o de cualquier disposición que la sustituya, conforme al procedimiento establecido en estos Estatutos Sociales y en la legislación aplicable. (x) Realizar cualquier acto y contar con cualquier Comité que fuere requerido o permitido por la legislación aplicable, incluyendo la Ley del Mercado de Valores. (y) En general, realizar todos los actos y operaciones conexas, accesorias o incidentales, que sean necesarias o convenientes para la realización de los objetos anteriores y celebrar todo tipo de contratos, convenios, instrumentos y documentos, de cualquier naturaleza, permitidos por la legislación aplicable en México o en cualquier otra jurisdicción.

- | | | |
|----|---|---|
| 3. | Monto total de la Emisión: | \$500'000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.). |
| 4. | Número total de Certificados Bursátiles: | Este Título ampara un total de 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles. |
| 5. | Valor nominal de los Certificados Bursátiles: | \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. |

6. Denominación de los Certificados Bursátiles: Pesos, Moneda Nacional.
7. Lugar y Fecha de Emisión: Ciudad de México, a 27 de agosto de 2026 (la "Fecha de Emisión").
8. Plazo de vigencia de la Emisión: Los Certificados Bursátiles cuentan con un plazo de 1,288 (un mil doscientos ochenta y ocho) días, lo que equivale a aproximadamente 3.5 (tres punto cinco) años, representados por 46 (cuarenta y seis) Periodos de Intereses de 28 (veintiocho) días cada uno, contado a partir de la Fecha de Emisión.
9. Fecha de Vencimiento de la Emisión: 7 de marzo de 2030 (la "Fecha de Vencimiento").
10. Garantía: Los Certificados Bursátiles son quirografarios y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica alguna.
11. Destino de los fondos: La Emisora utilizará los recursos netos que obtenga con motivo de la Emisión para el pago de pasivos de la Emisora (consistente en el pago de los certificados bursátiles de largo plazo identificados con la clave de pizarra "VINTE 17-2") y para capital de trabajo.
12. Lugar y forma de pago de principal y de intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el presente Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del presente 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 presente 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 Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Colonia Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, 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 establecida para su pago conforme a lo que se señala en el presente 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.

En caso de que algún pago de principal o de intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar el presente Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

13. Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses: 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 de 8.34% (ocho punto treinta y cuatro 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 27-28} del 6.94% (seis punto noventa y cuatro por ciento) más 1.40% (uno punto cuarenta por ciento), en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles.

Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán 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 ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos durante cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente.

El Representante Común dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el importe de los intereses ordinarios a pagar en Pesos y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente. Asimismo, dará a conocer, con la misma periodicidad, a la BIVA a través del DIV (o los medios que esta determine) y a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), el importe de los intereses ordinarios a pagar en Pesos, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

En caso de que en cualquier Periodo de Intereses se modifique el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles con motivo de una o más amortizaciones parciales anticipadas de los Certificados Bursátiles, los cálculos que el Representante Común efectúe conforme a lo dispuesto en el presente Título deberán considerar: (i) los distintos Valores Nominales Ajustados de los Certificados Bursátiles que hayan tenido lugar durante dicho Periodo de Intereses, y (ii) el número de días aplicables a cada uno de dichos Valores Nominales Ajustados de los Certificados Bursátiles.

14. Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión: 8.34% (ocho punto treinta y cuatro por ciento).
15. Cupones: En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el presente Título no lleve cupones adheridos, por lo que harán las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.
16. 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 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 46 (cuarenta y seis) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario siguiente:

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	24 de septiembre de 2026	24	29 de junio de 2028
2	22 de octubre de 2026	25	27 de julio de 2028
3	19 de noviembre de 2026	26	24 de agosto de 2028
4	17 de diciembre de 2026	27	21 de septiembre de 2028
5	14 de enero de 2027	28	19 de octubre de 2028
6	11 de febrero de 2027	29	16 de noviembre de 2028
7	11 de marzo de 2027	30	14 de diciembre de 2028
8	8 de abril de 2027	31	11 de enero de 2029
9	6 de mayo de 2027	32	8 de febrero de 2029
10	3 de junio de 2027	33	8 de marzo de 2029
11	1 de julio de 2027	34	5 de abril de 2029
12	29 de julio de 2027	35	3 de mayo de 2029
13	26 de agosto de 2027	36	31 de mayo de 2029
14	23 de septiembre de 2027	37	28 de junio de 2029
15	21 de octubre de 2027	38	26 de julio de 2029
16	18 de noviembre de 2027	39	23 de agosto de 2029
17	16 de diciembre de 2027	40	20 de septiembre de 2029
18	13 de enero de 2028	41	18 de octubre de 2029
19	10 de febrero de 2028	42	15 de noviembre de 2029
20	9 de marzo de 2028	43	13 de diciembre de 2029
21	6 de abril de 2028	44	10 de enero de 2030
22	4 de mayo de 2028	45	7 de febrero de 2030
23	1 de junio de 2028	46	7 de marzo de 2030

El primer pago de intereses ordinarios se efectuará el 24 de septiembre de 2026.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses ordinarios a partir de la Fecha de Vencimiento o de la fecha de amortización total anticipada, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe total del principal insoluto de los Certificados Bursátiles y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente. La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

La falta de pago oportuno y total de los intereses ordinarios correspondientes a cada Periodo de Intereses, una vez transcurrido el plazo de gracia a que hace referencia el inciso a) de la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Título, podrá dar por vencida anticipadamente la totalidad de la Emisión de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, la Emisora se constituirá en mora, haciéndose exigibles las obligaciones de pago a su cargo, conforme a lo que se establece en la sección "Incumplimiento en el pago de principal y de intereses" del presente Título.

17. Amortización de principal:

Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante 46 (cuarenta y seis) pagos consecutivos, por los montos y en las fechas que se señalan en el siguiente calendario (cada una, una "Fecha de Pago de Principal"). En caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago respectivo se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

No.	Fecha de Pago de Principal	Importe	Valor Nominal Ajustado	Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil
1	24 de septiembre de 2026	\$10,869,565.21	\$489,130,434.79	\$97.826087
2	22 de octubre de 2026	\$10,869,565.21	\$478,260,869.58	\$95.652174
3	19 de noviembre de 2026	\$10,869,565.21	\$467,391,304.37	\$93.478261
4	17 de diciembre de 2026	\$10,869,565.21	\$456,521,739.16	\$91.304348
5	14 de enero de 2027	\$10,869,565.21	\$445,652,173.95	\$89.130435
6	11 de febrero de 2027	\$10,869,565.21	\$434,782,608.74	\$86.956522
7	11 de marzo de 2027	\$10,869,565.21	\$423,913,043.53	\$84.782609
8	8 de abril de 2027	\$10,869,565.21	\$413,043,478.32	\$82.608696
9	6 de mayo de 2027	\$10,869,565.21	\$402,173,913.11	\$80.434783
10	3 de junio de 2027	\$10,869,565.21	\$391,304,347.90	\$78.260870
11	1 de julio de 2027	\$10,869,565.21	\$380,434,782.69	\$76.086957
12	29 de julio de 2027	\$10,869,565.21	\$369,565,217.48	\$73.913043
13	26 de agosto de 2027	\$10,869,565.21	\$358,695,652.27	\$71.739130
14	23 de septiembre de 2027	\$10,869,565.21	\$347,826,087.06	\$69.565217
15	21 de octubre de 2027	\$10,869,565.21	\$336,956,521.85	\$67.391304
16	18 de noviembre de 2027	\$10,869,565.21	\$326,086,956.64	\$65.217391
17	16 de diciembre de 2027	\$10,869,565.21	\$315,217,391.43	\$63.043478
18	13 de enero de 2028	\$10,869,565.21	\$304,347,826.22	\$60.869565
19	10 de febrero de 2028	\$10,869,565.21	\$293,478,261.01	\$58.695652
20	9 de marzo de 2028	\$10,869,565.21	\$282,608,695.80	\$56.521739
21	6 de abril de 2028	\$10,869,565.21	\$271,739,130.59	\$54.347826
22	4 de mayo de 2028	\$10,869,565.21	\$260,869,565.38	\$52.173913

23	1 de junio de 2028	\$10,869,565.21	\$250,000,000.17	\$50.000000
24	29 de junio de 2028	\$10,869,565.21	\$239,130,434.96	\$47.826087
25	27 de julio de 2028	\$10,869,565.21	\$228,260,869.75	\$45.652174
26	24 de agosto de 2028	\$10,869,565.21	\$217,391,304.54	\$43.478261
27	21 de septiembre de 2028	\$10,869,565.21	\$206,521,739.33	\$41.304348
28	19 de octubre de 2028	\$10,869,565.21	\$195,652,174.12	\$39.130435
29	16 de noviembre de 2028	\$10,869,565.21	\$184,782,608.91	\$36.956522
30	14 de diciembre de 2028	\$10,869,565.21	\$173,913,043.70	\$34.782609
31	11 de enero de 2029	\$10,869,565.21	\$163,043,478.49	\$32.608696
32	8 de febrero de 2029	\$10,869,565.21	\$152,173,913.28	\$30.434783
33	8 de marzo de 2029	\$10,869,565.21	\$141,304,348.07	\$28.260870
34	5 de abril de 2029	\$10,869,565.21	\$130,434,782.86	\$26.086956
35	3 de mayo de 2029	\$10,869,565.21	\$119,565,217.65	\$23.913043
36	31 de mayo de 2029	\$10,869,565.21	\$108,695,652.44	\$21.739130
37	28 de junio de 2029	\$10,869,565.21	\$97,826,087.23	\$19.565217
38	26 de julio de 2029	\$10,869,565.21	\$86,956,522.02	\$17.391304
39	23 de agosto de 2029	\$10,869,565.21	\$76,086,956.81	\$15.217391
40	20 de septiembre de 2029	\$10,869,565.21	\$65,217,391.60	\$13.043478
41	18 de octubre de 2029	\$10,869,565.21	\$54,347,826.39	\$10.869565
42	15 de noviembre de 2029	\$10,869,565.21	\$43,478,261.18	\$8.695652
43	13 de diciembre de 2029	\$10,869,565.21	\$32,608,695.97	\$6.521739
44	10 de enero de 2030	\$10,869,565.21	\$21,739,130.76	\$4.347826
45	7 de febrero de 2030	\$10,869,565.21	\$10,869,565.55	\$2.173913
46	7 de marzo de 2030	\$10,869,565.55	\$0.00	\$0.000000

Como consecuencia de las amortizaciones indicadas, el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación se ajustará en cada Fecha de Pago de Principal a partir de la primera amortización. Para determinar el “Valor Nominal Ajustado” y el “Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”, se utilizarán las fórmulas señaladas a continuación.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”):

$$VNA_J = VNA_{J-1} - AMPA$$

En donde:

VNA_J = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo J.

VNA_{J-1} = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo inmediato anterior.

AMPA = Monto de la amortización de principal anticipada.

Para determinar el valor nominal ajustado por Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA}{NT}$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación.
VNA = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

Los cálculos del Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil se efectuarán cerrándose a 6 (seis) decimales.

El Representante Común deberá informar a la Emisora por escrito (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 los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o los medios que este determine), a más tardar el Día Hábil previo a cada Fecha de Pago de Principal, el importe de principal a ser amortizado, así como el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

18. Amortización
anticipada voluntaria:

La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, en el entendido de que, en caso de que ocurra un pago anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, no aplicará prima alguna. En cualquier caso, la Emisora pagará a los Tenedores los intereses ordinarios devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles hasta la fecha de amortización anticipada respectiva, de conformidad con la sección "Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses" del presente Título, así como cualquier otra cantidad insoluble en términos del presente Título.

Para efectos de lo anterior, la Emisora deberá entregar una notificación de amortización anticipada por escrito al Representante Común, con por lo menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada de los Certificados Bursátiles. A su vez, el Representante Común deberá publicar, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Emisora pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo, a través del STIV-2 de la CNBV (o los medios que esta determine) y del DIV de la BIVA (o los medios que esta determine), informando, además, con la misma anticipación a Indeval, por escrito (o a través de los medios que este determine), dicha circunstancia. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el monto de la amortización anticipada correspondiente, el monto de los intereses ordinarios devengados y no pagados por los Certificados Bursátiles hasta la fecha de la amortización anticipada respectiva, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil que resulte de la amortización anticipada respectiva; en su caso, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar a cabo la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común informe lo conducente 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 a las 11:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) del Día Hábil inmediato anterior a la fecha de pago en que la Emisora pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. En caso de que la Emisora no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora. Asimismo, en caso de que la Emisora y/o el Representante Común no notifiquen a la CNBV, a la BIVA y a Indeval en los términos de este párrafo, la Emisora estará obligada a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.

En caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada parcial conforme a esta sección, se ajustará el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación conforme a las fórmulas que se describen en la sección “Amortización de principal” del presente Título.

Asimismo, en el caso de que la Emisora lleve a cabo una amortización anticipada voluntaria parcial conforme a esta sección, se disminuirá el importe de cada una de las amortizaciones programadas señaladas en la sección “Amortización de principal” del presente Título, que sean posteriores a la fecha de amortización anticipada voluntaria parcial respectiva, en la misma proporción en que se disminuya el monto de principal de los Certificados Bursátiles con motivo de dicha amortización anticipada voluntaria parcial.

19. Incumplimiento en el pago de principal y de intereses:

En caso de que la Emisora no realice el pago total y oportuno del principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles en la fecha de pago correspondiente, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse el pago conforme al presente Título, excepto por el último pago de intereses y el último pago de principal, los cuales deberán realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento, se configurará una Causa de Vencimiento Anticipado y se deberá seguir el procedimiento establecido para tal efecto en la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” del presente Título.

20. Intereses moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de cualquier suma de principal exigible de los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título, se causará, en sustitución de los intereses ordinarios, un interés moratorio sobre el monto de principal vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual, más 2 (dos) puntos porcentuales, durante todo el tiempo en que dure el incumplimiento.

Los intereses moratorios se causarán y se pagarán a partir de la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y, en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia a que hace referencia la sección “Incumplimiento en el pago de principal y de intereses” del presente Título, y hasta en tanto la suma adeudada haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de 1 (un) año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora; en el entendido de que todas las cantidades que se reciban de la Emisora se aplicarán, en primer lugar, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios, y, finalmente, al pago del principal insoluto de los Certificados Bursátiles.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común, cuyas

oficinas se encuentran ubicadas en Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Colonia Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro el Representante Común se establezca, y en la misma moneda que la suma principal, 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.

21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores:
- I. Obligaciones de dar: Los Certificados Bursátiles contienen ciertas obligaciones de dar, de hacer y de no hacer aplicables a la Emisora. El incumplimiento por parte de la Emisora a dichas obligaciones podría generar alguna Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a lo establecido en el presente Título.
- II. Obligaciones de hacer: Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a:
- a) **Divulgación y entrega de información periódica.** Entregar a la CNBV y a la BIVA aquella información y documentación (incluyendo estados financieros internos trimestrales y estados financieros anuales auditados) que se requiera al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables, en los términos y a través de los medios señalados en las mismas. Asimismo, deberá entregar cualquier información adicional de la Emisora que el Representante Común o cualquier autoridad del mercado de valores solicite, ocasionalmente, en términos de la sección "Representante Común" del presente Título y de la legislación aplicable, según sea el caso.
 - b) **Notificaciones y certificación de cumplimiento.** Informar al Representante Común y a la Agencia Calificadora de cualquiera de los siguientes eventos, dentro de los 7 (siete) Días Hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo:
 - i) La existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado (especificando que se trata de una "notificación de vencimiento anticipado");
 - ii) Cualquier incumplimiento o causa de incumplimiento conforme a cualquier obligación contractual de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias, en el cual el monto involucrado sea equivalente o superior al 3% (tres por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en sus estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, y
 - iii) Cualquier litigio o procedimiento que afecte a la Emisora o a cualquiera de sus Subsidiarias, en el cual el monto involucrado o controvertido sea

equivalente o superior al 3% (tres por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en sus estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, en la medida en que no esté cubierto por una garantía válida y suficiente.

Cada informe realizado conforme a este inciso deberá acompañarse de un reporte emitido por la Emisora que señale los detalles del evento que lo motiva y los actos que la Emisora propone llevar a cabo para remediarlo.

Adicionalmente, la Emisora deberá entregar al Representante Común, a más tardar dentro del mes inmediato siguiente a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social de la Emisora y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social de la Emisora, una certificación del cumplimiento (suscrita por el Director General, el Director de Finanzas o el Contralor, o su equivalentes, de la Emisora) de las obligaciones contenidas en la sección "Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores" del presente Título, en la que, además, indique si tiene conocimiento o no de alguna Causa de Vencimiento Anticipado conforme a la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Título.

- c) **Giro de negocio; existencia.** Continuar, tanto la Emisora como sus Subsidiarias, consideradas en forma conjunta, dedicándose principalmente a los negocios del mismo giro que a los que se dedican en la fecha de la presente Emisión. Asimismo, la Emisora deberá preservar, renovar y mantener con plena fuerza legal su existencia legal y realizar todos los actos necesarios para mantener todos sus derechos, prerrogativas, autorizaciones, licencias y concesiones que sean necesarias o convenientes en el Curso Ordinario de los Negocios.
- d) **Cumplimiento de la ley; autorizaciones.**
 - i) Cumplir, y hacer que sus Subsidiarias cumplan, con lo establecido por la legislación aplicable, incluyendo, sin limitación, en materia laboral, de seguridad social y del sistema del ahorro para el retiro (incluyendo, sin limitación, la legislación, reglamentos y disposiciones aplicables en relación con el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Sistema del Ahorro para el Retiro, excepto por aquellas obligaciones cuya aplicación o determinación se encuentre pendiente de resolver por ser motivo de controversia con, o de diferimiento solicitado ante, las autoridades competentes, siempre que la Emisora o, en su caso, la Subsidiaria que corresponda: (A) haya interpuesto de buena fe los medios de defensa que establecen las disposiciones legales aplicables; (B) haya establecido y mantenga reservas suficientes, conforme a las NIIF, para el caso de que se declare por sentencia ejecutoria la procedencia del pago, y (C) haya procedido a garantizar el interés de los trabajadores en los términos que exigen las disposiciones aplicables, de ser el caso.

- ii) Obtener, cumplir con los términos de, y realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener con plena fuerza legal y efectos, todas las autorizaciones, concesiones y licencias que se requieran conforme a la legislación aplicable que permitan a la Emisora legalmente celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Título, para asegurar la legalidad, validez y exigibilidad del mismo.
- e) **Impuestos.** Cumplir y estar al corriente, y hacer que sus Subsidiarias cumplan y estén al corriente, en el pago de todas las contribuciones fiscales a que estén obligadas conforme a las leyes aplicables, excepto por contribuciones fiscales cuya constitucionalidad o determinación se encuentre pendiente de resolver por ser motivo de controversia con, o de diferimiento solicitado ante, la autoridad fiscal competente, siempre que la Emisora o, en su caso, la Subsidiaria que corresponda: (i) haya interpuesto de buena fe los medios de defensa que establecen las leyes fiscales aplicables; (ii) haya establecido o mantenga reservas suficientes, conforme a las NIIF, para el caso de que se declare por sentencia ejecutoria la procedencia del pago, y (iii) haya procedido a garantizar el interés fiscal en los términos que exigen las disposiciones fiscales aplicables, de ser el caso.
- f) **Obligaciones *pari passu*.** Asegurarse que sus obligaciones conforme al presente Título constituyan, en todo tiempo, obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, y que tengan una prelación de pago, al menos, *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, derivadas de cualquier pasivo de la Emisora.
- g) **Destino de recursos.** Utilizar los recursos derivados de la presente Emisión conforme a lo establecido en la sección “Destino de los fondos” del presente Título.
- h) **Calificación crediticia.** Llevar a cabo los actos que sean necesarios para que, mientras se encuentren vigentes, los Certificados Bursátiles se mantengan calificados por al menos 1 (una) Agencia Calificadora.

III. Obligaciones de no hacer:

Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a no:

- a) **Razón de Cobertura de Intereses Consolidada.** Permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la Razón de Cobertura de Intereses Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dichos trimestres, sea menor de 2.00 a 1.00.
- b) **Mantenimiento de Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada a EBITDA Consolidado.** Permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la razón de: (i) Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada de la Emisora, a (ii) EBITDA Consolidado de la Emisora, por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dichos trimestres, sea mayor de 3.50 a 1.00.

- c) **Relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada.** Permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la relación de: (i) Inventarios de la Emisora, a (ii) Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada de la Emisora, sea menor de 1.50 a 1.00.
- d) **Liquidación, reorganización y disolución.** Llevar a cabo cualquier liquidación, reorganización o disolución, excepto que los Tenedores de los Certificados Bursátiles lo aprueben en asamblea de Tenedores. Para tal efecto, se notificará al Representante Común respecto de la liquidación, reorganización o disolución correspondiente, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que cualquiera de dichos actos jurídicos surta efectos legales, y se entregará al Representante Común una opinión legal en el sentido de que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.
- e) **Limitación a la venta de activos.** Ceder, vender, transferir o de cualquier otra manera disponer de sus propiedades, negocios o activos (incluyendo cuentas por cobrar), ya sean existentes o futuros, mientras estén vigentes los Certificados Bursátiles, salvo por:
 - i) la venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas en el Curso Ordinario de los Negocios;
 - ii) la venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios en el Curso Ordinario de los Negocios;
 - iii) la venta, renta, transferencia o aportación de inventario inmobiliario en el Curso Ordinario de los Negocios (incluyendo la transferencia o aportación de inventario inmobiliario a fideicomisos en los que la Emisora o sus Subsidiarias participan como fideicomisarios, en el Curso Ordinario de los Negocios);
 - iv) la venta o descuento de cuentas por cobrar derivadas del Curso Ordinario de los Negocios y relacionadas con la cobranza de las mismas;
 - v) las transmisiones de activos que no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora o de sus Subsidiarias, o que afecten negativamente su capacidad de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, o
 - vi) la venta de activos, conforme a los subincisos i) a v) inmediatos anteriores, cuyo valor, en lo individual o en conjunto, no representen más del 20% (veinte por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora, siempre y cuando, inmediatamente después de que se haya llevado a cabo la operación de venta de que se trate, no tuviere lugar alguna Causa de Vencimiento Anticipado.
- f) **Dividendos.** Pagar dividendos en efectivo durante la vigencia de la Emisión si se encuentra en incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones de dar, obligaciones de hacer u obligaciones de no hacer contenidas en el presente

Título. Asimismo, la Emisora se obliga a no renunciar en ningún caso a su derecho a recibir dividendos, ni a celebrar o a permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho, excepto por las limitaciones de sus Subsidiarias de pagar dividendos en virtud de sus obligaciones de no hacer en contratos vigentes y futuros.

- g) **Disminución del capital social.** Disminuir su capital social, sino en proporción a la amortización que haga sobre la presente Emisión de Certificados Bursátiles.
- h) **Gravámenes.** Constituir gravámenes sobre Inventarios u otros activos o derechos propiedad de la Emisora o de sus Subsidiarias, por virtud de uno o varios actos simultáneos o sucesivos, sin el consentimiento previo de la asamblea de Tenedores, cuando el crédito pretendido: (i) exceda del monto total de esta Emisión de Certificados Bursátiles, y (ii) tenga un plazo mayor a 18 (dieciocho) meses. Se exceptúan expresamente de la limitación anterior, gravámenes relacionados con: (i) créditos garantizados celebrados con anterioridad a la Fecha de Emisión por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias; (ii) créditos garantizados celebrados con el propósito de refinanciar pasivos; (iii) hipotecas constituidas con anterioridad a la Fecha de Emisión, y cualquier gravamen a ser constituido a favor de acreedores de la Emisora o de sus Subsidiarias para garantizar sus obligaciones de pago conforme a créditos garantizados o garantías otorgadas por dichos acreedores con anterioridad a la Fecha de Emisión; (iv) cualquier gravamen a ser constituido a favor de acreedores de la Emisora o de sus Subsidiarias para garantizar sus obligaciones de pago conforme a: (x) créditos garantizados celebrados con el propósito de financiar la adquisición de algún Competidor de la Emisora o de cualquier Subsidiaria o Afiliada de la Emisora, o (y) garantías otorgadas por dichos acreedores en relación con cualquier emisión de valores realizada por la Emisora en los mercados de valores nacionales o internacionales, y (v) créditos puente o para la construcción, así como créditos u otros financiamientos simples o revolventes con garantía hipotecaria o fiduciaria que se contraten para la operación del negocio de la Emisora o de sus Subsidiarias, así como de fideicomisos o filiales en las que la Emisora sea titular de, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos fideicomisarios o acciones respectivas.
- i) **Operaciones con Partes Relacionadas.** Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el Curso Ordinario de los Negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus Subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

22. 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 renuncia expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

- a) **Falta de pago.** Si la Emisora incumple con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la Fecha de Pago de Intereses respectiva) o el pago de principal (en la Fecha de Pago de Principal respectiva) conforme a lo establecido en el presente Título, y si dicho pago no se realiza dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago correspondiente, excepto por el último pago de intereses y el último pago de principal, los cuales deberán realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento.
- b) **Incumplimiento de obligaciones que no deriven de los Certificados Bursátiles.** 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 lo que resulte menor entre \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) y 1% (uno por ciento) de los ingresos totales de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en el último trimestre concluido previo a la fecha de cálculo respectiva, 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.
- c) **Administración de la Emisora.** 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.
- d) **Insolvencia; concurso mercantil.** 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.
- e) **Incumplimiento de la ley.** 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 frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del presente Título.
- f) **Cambio de Control.** 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 dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del presente Título.

- g) **Información falsa.** 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.
- h) **Sentencias.** 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.
- i) **Ilegalidad y validez de los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al presente Título.
- j) **Cancelación de la inscripción.** 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.
- k) **Incumplimiento de obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al presente Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en

los incisos a), b), d), e), f), g) y h) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del presente Título y en los incisos a), b), c), h) e i) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del presente 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) y g) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer” del presente Título, así como que dejen de realizar las actividades previstas en el inciso c) de la sección “Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer” del presente 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.

23. Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión: Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho a emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles de largo plazo adicionales a los Certificados Bursátiles de la presente Emisión. Los certificados bursátiles de largo plazo adicionales: (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BIVA), y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de Interés Bruto Anual y valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil), excepto por la fecha de emisión, plazo de vigencia, destino de los recursos y, en su caso, precio de colocación. Los certificados bursátiles de largo plazo adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles, excepto en el caso en que la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses, caso en el que se procederá conforme al inciso (d) inmediato siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita certificados bursátiles de largo plazo adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales no requerirá la autorización de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación. La emisión de certificados bursátiles de largo plazo adicionales se sujetará a lo siguiente:

- (a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles de largo plazo adicionales, siempre y cuando: (i) la calificación de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales sea la misma (o al menos no inferior) que la calificación vigente de los Certificados Bursátiles, y que esta última calificación no disminuya (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa), y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles y no haya ocurrido alguna Causa de Vencimiento Anticipado. La Emisora certificará por escrito al Representante Común el cumplimiento de lo estipulado en este inciso (a), previo a la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales.
- (b) El monto máximo de certificados bursátiles de largo plazo adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de la(s) emisión(es) en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa o cualquier monto total del Programa superior que, en su caso, sea autorizado por la CNBV en el futuro.
- (c) En la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, la Emisora, mediante aviso por escrito que realice a Indeval con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación al canje correspondiente, deberá canjear el presente Título que representa los Certificados Bursátiles (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles más los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Asimismo, la Emisora deberá dar el aviso correspondiente a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine) y a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación al canje correspondiente.

Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, es decir: (i) el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles más el monto de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título, que será igual al número de Certificados Bursátiles en circulación más el número de certificados bursátiles de largo plazo adicionales, (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, (iv) el plazo de vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles y de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales; en el entendido de que el plazo de estos últimos será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en virtud de que la fecha de vencimiento de los certificados bursátiles de largo plazo

adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles en circulación; (v) el destino de los recursos obtenidos con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles y la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, y (vi) los montos de pago de principal mediante los cuales se llevará a cabo la amortización de los Certificados Bursátiles, así como el Valor Nominal Ajustado y el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, en el entendido de que dichos montos deberán ser calculados con base en el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles en circulación más el monto de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales. Asimismo, se podrán realizar aquellas modificaciones que sean necesarias a fin de hacer consistente o congruente el nuevo título derivado de la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales (únicamente en aquellos aspectos que se relacionen directamente con dicha emisión).

- (d) La emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil. En caso de que la fecha de emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles, los certificados bursátiles de largo plazo adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión; en el entendido de que el precio de colocación de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha de inicio del Periodo de Intereses en curso de los Certificados Bursátiles y la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses en curso de los Certificados Bursátiles.
- (e) Ni la emisión de los certificados bursátiles de largo plazo adicionales, ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma, constituirán novación.
- (f) Los certificados bursátiles de largo plazo adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

24. Representante Común: En términos de los artículos 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, se designa a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien, mediante su firma en el presente Título, acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño para beneficio de los Tenedores.

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

Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título, en la LMV o en la LGTOC, en lo que resulte aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de que no haya lugar a

dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta).

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

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

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

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

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

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

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

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo a la Emisora o, en su defecto, con cargo a los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente,

para que le auxilie en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la contratación antes referida, el Representante Común solamente responderá por las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Título o de las disposiciones legales aplicables. Si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros especialistas, pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y sus correlativos artículos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, de que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación o porque no le sean proporcionados, y

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

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

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

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

25. Sustitución del Representante Común:

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

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

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

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

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

26. Asambleas de Tenedores; reglas de instalación y facultades:

- a) La asamblea de Tenedores se regirá por lo dispuesto en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, en los artículos 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC, en lo que resulte aplicable, y en lo no previsto por esta, por la Ley General de Sociedades Mercantiles o cualquier otro ordenamiento legal aplicable de manera supletoria, según corresponda, así como por las disposiciones que se establecen en el presente Título. La asamblea de Tenedores representará al conjunto de estos y sus decisiones tomadas en términos del presente Título y de la legislación aplicable serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.
- c) La Emisora o los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio de

la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.
- e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos computables en la asamblea.

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

- f) Se requerirá que estén presentes en la asamblea los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre que se trate de primera convocatoria, y las decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

- (1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común, o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones;
- (2) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora;
- (3) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier error evidente en la redacción del presente Título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al presente Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, la Emisora deberá informar a Indeval por escrito, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del presente Título, precisando la fecha del canje y las modificaciones realizadas al presente Título, y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones se refieren a alguno de los supuestos establecidos en este numeral (3) en los que no

se requiere el consentimiento de una asamblea de Tenedores. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este numeral (3), sin la celebración de una asamblea de Tenedores;

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

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

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

concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por este y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

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

Nada de lo contenido en el presente Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con los artículos 220, último párrafo, y 223, fracción I, de la LGTOC.

27. Derechos que los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios adeudados por la Emisora, en los términos descritos en el presente Título, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal.
28. Institución para el Depósito de Valores: El presente Título se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por dichas instituciones, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.
29. Depositario: El presente Título que ampara certificados bursátiles de largo plazo se mantendrá en depósito en Indeval, de conformidad con lo previsto en el artículo 64 de la LMV.
30. Posibles adquirentes: Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
31. Inscripción en el RNV: Los Certificados Bursátiles amparados en el presente Título han sido registrados con el No. 3337-4.15-2023-006-05 en el RNV.
32. Régimen fiscal: Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (a) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (b) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. **El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia 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 presente 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.
33. Ley aplicable y jurisdicción: El presente Título se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de México.
- La Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, la asamblea de Tenedores o cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles, y renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa.
34. Domicilios y notificaciones: Salvo que se establezca algo distinto en el presente Título, todas las notificaciones, comunicaciones e información en relación con el mismo se harán por escrito y se entregarán al destinatario de que se trate en los domicilios establecidos a continuación, personalmente o por servicio de mensajería (con acuse de recibo), o alternativamente

serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Las notificaciones y comunicaciones enviadas por correo electrónico serán válidas y eficaces siempre que: (a) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario; (b) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas abajo, y (c) sean enviadas de alguna de las direcciones de correo electrónico de la otra parte que se encuentran indicadas a continuación (respecto de las cuales las partes asumen que el titular de la dirección de correo electrónico cuenta con una clave de acceso para evitar el uso indebido de dicha dirección). Las notificaciones surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario; si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando se tenga confirmación de su recepción o el destinatario conteste a la notificación o comunicación respectiva.

La Emisora:

Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, Ciudad de México

Atención: Domingo Alberto Valdés Díaz y/o Gonzalo Pizzuto Aznar

Teléfono: (55) 5010-7360

Correo electrónico: domingo.valdes@vinte.com y gonzalo.pizzuto@vinte.com

El Representante Común:

Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22, Colonia Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México

Atención: Mónica Jiménez Labora Sarabia y/o Alfredo Basurto Dorantes y/o Erendira Morales Villanueva

Teléfono: (55) 5284-6200

Correo electrónico: monica.jimenez@multiva.com.mx, alfredo.basurto@multiva.com.mx y erendira.morales@multiva.com.mx

35. Definiciones:
- Los términos que se utilizan con mayúscula inicial en el presente Título y que se relacionan a continuación, tendrán los siguientes significados, siendo igualmente aplicables en su forma singular, plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos.
- a) “Adquisición de Subsidiaria” Significa cualquier operación de adquisición de acciones representativas del capital social de una sociedad, a través de la cual la Emisora, directa o indirectamente, hubiere adquirido más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de la sociedad de que se trate.
 - b) “Afiliada” Significa cualquier sociedad que Controle a, sea Controlada por, o esté bajo Control común con, cualquier Persona.
 - c) “Agencia Calificadora” Significa HR Ratings de México, S.A. de C.V., o cualquier otra agencia calificadora autorizada por la CNBV y que otorgue una calificación crediticia a la presente Emisión.
 - d) “Auditores Externos” Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o cualquier otro despacho de contadores públicos de reconocido prestigio con oficinas en México que sea designado por la Emisora.
 - e) “BIVA” Significa Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

- f) “Causa de Vencimiento Anticipado” Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” del presente Título.
- g) “Certificados Bursátiles” Significa los 5,000,000 (cinco millones) de certificados bursátiles de largo plazo amparados por el presente Título.
- h) “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, según las mismas hayan sido y sean modificadas.
- i) “CNBV” Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
- j) “Competidor” Significa cualquier Persona dedicada, directa o indirectamente, por cualquier medio y a través de cualquier entidad, vehículo o contrato, de manera preponderante: (a) al negocio de desarrollo de proyectos inmobiliarios para uso residencial similares o complementarios a los de la Emisora o de sus Subsidiarias, incluyendo, sin limitación, directa e indirectamente, la compra, venta, construcción, remodelación, arrendamiento o comercialización, o cualquier modalidad similar, de todo tipo de bienes inmuebles para tales fines, y/o (b) a la compraventa, arrendamiento u operaciones análogas respecto de bienes inmuebles para uso residencial similares o complementarios a los de la Emisora o de sus Subsidiarias. El concepto “Competidor” incluye a cualquier Persona que, en su carácter de inversionista o accionista tenga una Influencia Significativa en, o sea una Afiliada o Subsidiaria de, ya sea directa o indirecta, alguna entidad dedicada de manera preponderante a cualquiera de las actividades descritas en los incisos (a) y/o (b) inmediatos anteriores.
- k) “Control” Significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral, y (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.
- l) “Curso Ordinario de los Negocios” Significa la realización de todas aquellas actividades previstas en el objeto social de la Emisora.
- m) “Deuda con Costo Financiero Bruta Consolidada” Significa cualquier adeudo que genere intereses (que sea en forma directa, pero excluyendo: (i) cualquier operación de descuento de proveedores de la Emisora o sus Subsidiarias, y (ii) cualquier factoraje de cuentas por cobrar).
- n) “Deuda con Costo Financiero Neta Consolidada” Significa cualquier adeudo que genere intereses (que sea en forma directa, pero excluyendo: (i) cualquier operación de descuento de proveedores de la Emisora o sus Subsidiarias, y (ii) cualquier factoraje de cuentas por cobrar), menos efectivo e inversiones temporales.

o) “Día Hábil”	Significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos o un día en el que las instituciones bancarias de México estén obligadas a cerrar por ley, reglamento u orden ejecutiva, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
p) “DIV”	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información autorizado por la CNBV a la BIVA.
q) “EBITDA Consolidado”	Significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: (i) utilidad de operación, más (ii) gastos de depreciación, más (iii) gastos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento), más (iv) intereses capitalizados asignados al costo de ventas; en el entendido de que el cálculo respectivo deberá considerar: (x) para efectos de los cuatro trimestres de calendario inmediatos posteriores a la fecha de consumación de cualquier Adquisición de Subsidiaria, la información financiera consolidada proforma de la Emisora por el trimestre respectivo, considerando como si la Adquisición de Subsidiaria hubiera surtido efectos en el mismo trimestre del ejercicio anterior, y (y) para efectos del quinto trimestre de calendario inmediato posterior a la fecha de consumación de dicha Adquisición de Subsidiaria y los trimestres subsecuentes hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión, la información financiera consolidada de la Emisora por el trimestre respectivo.
r) “Emisión”	Significa la presente emisión de Certificados Bursátiles amparados por el presente Título, mismos que se encuentran inscritos en el RNV y son emitidos de conformidad con el Programa.
s) “Emisora”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
t) “Fecha de Emisión”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Lugar y Fecha de Emisión” del presente Título.
u) “Fecha de Pago de Intereses”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Periodicidad en el pago de intereses” del presente Título.
v) “Fecha de Pago de Principal”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Amortización de principal” del presente Título.
w) “Fecha de Vencimiento”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Fecha de Vencimiento de la Emisión” del presente Título.
x) “Gastos Financieros Netos Consolidados”	Significa, para cualquier periodo, los intereses generados por la Deuda con Costo Financiero Bruta Consolidada, reconocidos en los estados financieros de acuerdo con las NIIF, tanto en el costo integral de financiamiento como en el costo de ventas, menos (i) intereses generados por efectivo e inversiones temporales, y menos (ii) ganancias en instrumentos financieros con fines de cobertura de la tasa de interés durante el periodo del cálculo; en el entendido de que el cálculo respectivo deberá considerar: (x) para efectos de los cuatro trimestres de calendario inmediatos posteriores a la fecha de consumación de cualquier Adquisición de Subsidiaria, la información financiera consolidada proforma de la Emisora por el trimestre respectivo, considerando como si la Adquisición de Subsidiaria hubiera surtido efectos en el mismo trimestre del ejercicio anterior, y (y) para efectos del quinto trimestre de calendario inmediato posterior a la

fecha de consumación de dicha Adquisición de Subsidiaria y los trimestres subsecuentes hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión, la información financiera consolidada de la Emisora por el trimestre respectivo.

y)	“Indeval”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
z)	“Influencia Significativa”	Significa la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, por cualquier medio, ejercer el derecho de voto respecto de, cuando menos, el 20% (veinte por ciento) del capital social de una persona moral, en el entendido de que el concepto de personas morales se entenderá que incluye fideicomisos o contratos similares.
aa)	“Inventarios”	Significa, conjuntamente: (i) terrenos en desarrollo, (ii) derechos fideicomisarios sobre terrenos, (iii) construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, (iv) inventario de vivienda terminada, (v) costos indirectos de obra, (vi) materiales para construcción, (vii) anticipo para compra de terrenos, y (viii) anticipo a contratistas.
bb)	“LGTOC”	Significa Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
cc)	“LISR”	Significa Ley del Impuesto sobre la Renta.
dd)	“LMV”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
ee)	“México”	Significa Estados Unidos Mexicanos.
ff)	“Monto Total Autorizado”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el cuarto párrafo del presente Título.
gg)	“NIIF”	Significa Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
hh)	“Parte Relacionada”	Significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle o sea Controlada por, o esté bajo el Control común, de dicha Persona.
ii)	“Periodo de Intereses”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Periodicidad en el pago de intereses” del presente Título.
jj)	“Persona”	Significa cualquier persona física o moral, sociedad civil o mercantil, asociación, asociación en participación, fideicomiso, gobierno o agencia gubernamental, o cualquier otra entidad.
kk)	“Peso” o el signo “\$”	Significa la moneda de curso legal en México.
ll)	“Programa”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el cuarto párrafo del presente Título.
mm)	“Razón de Cobertura de Intereses Consolidada”	Significa, para cualquier periodo, la razón de: (i) el EBITDA Consolidado para dicho periodo, a (ii) Gastos Financieros Netos Consolidados por dicho periodo.

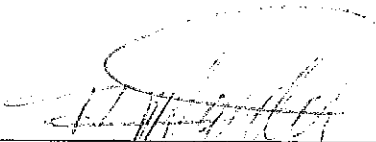
nn)	“Representante Común”	Significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios.
oo)	“RNV”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
pp)	“STIV-2”	Significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 de la CNBV.
qq)	“Subsidiaria”	Significa cualquier sociedad de la cual la Emisora sea titular, directa o indirectamente, de más del 50% (cincuenta por ciento) de su capital social.
rr)	“Tasa de Interés Bruto Anual”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses” del presente Título.
ss)	“Tenedor”	Significa cualquier Persona que en cualquier momento sea legítima titular de uno o más Certificados Bursátiles.
tt)	“Título”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
uu)	“Valor Nominal Ajustado”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Amortización de principal” del presente Título.
vv)	“Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “Amortización de principal” del presente Título.

El presente Título consta de 35 (treinta y cinco) páginas, se suscribe por la Emisora y el Representante Común, y se expide en la Ciudad de México, el 27 de agosto de 2026.

[EL RESTO DE LA PÁGINA SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO - SIGUEN PÁGINAS DE FIRMA]

La Emisora

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



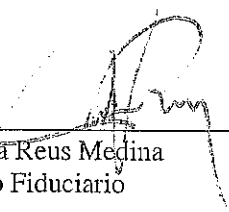
Nombre: Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al Título de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 26" emitidos por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

[EL RESTO DE LA PÁGINA SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

El Representante Común de los Tenedores

**BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MULTIVA**



Nombre: Cristina Reus Medina
Cargo: Delegado Fiduciario

Nombre: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Delegado Fiduciario

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 26" emitidos por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

La presente hoja de firmas corresponde al Título de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 26" emitidos por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

[EL RESTO DE LA PÁGINA SE DEJA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

5. **Dictamen sobre la calidad crediticia emitido por la Agencia Calificadora en relación con los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop with a crossbar and a short tail extending to the right.

CDMX a 18 de agosto de 2026

Domingo Alberto Valdés Díaz
Director de Finanzas
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201,
Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P.
05349, en la Ciudad de México.

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AA con Perspectiva Estable a la emisión VINTE 26 de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (Vinte o la Empresa).

La calificación asignada de HR AA significa que la 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 asignación de la calificación para la emisión VINTE 26 (la Emisión) de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (Vinte o la Empresa) refleja la calificación corporativa de largo plazo de la Empresa la cual se revisó al alza de HR AA- a HR AA con Perspectiva Estable el 20 de noviembre de 2025. A su vez la calificación asignada considera, el desempeño operativo de la Empresa observado durante 2025 donde los ingresos y el EBITDA alcanzaron P\$15,724 millones (m) y P\$2,390m, un 12.0% y 18.7% superior a nuestra estimación para el mismo periodo, respectivamente. Asimismo, la Empresa mostró una mayor inversión en proyectos en desarrollo durante 2025, lo cual provocó que la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) alcanzara P\$822m en el mismo año ubicándose por debajo de nuestro escenario base. No obstante asumimos que la Empresa sería capaz de alcanzar las estimaciones de FLE proyectadas en nuestra revisión anterior mediante el desplazamiento de dichos inventarios en la segunda mitad de 2026.

Como parte de las sinergias operativas y eficiencias administrativas impulsadas tras las adquisiciones de Javer en 2024 y Derex en 2025, consideramos que la Empresa lograría mantener una tendencia positiva en el EBITDA. Lo anterior, sumado con el desplazamiento de los inventarios en proceso, resultarían en un crecimiento sostenido en los niveles de FLE que permitirán contrarrestar el aumento de las presiones en el servicio de la deuda hacia 2028. Es importante mencionar que nuestra calificación mantiene un ajuste cualitativo positivo por posición de mercado, debido a que la Empresa se ha convertido en el jugador más grande de la industria considerando el desplazamiento de unidades, con la venta de 15,153 unidades en 2025.



La emisión VINTE 26 se pretende colocar por P\$300m con posibilidad de sobreasignación por hasta P\$200m, para alcanzar un monto total de hasta P\$500m. La Emisión será colocada al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo de Vinte por hasta P\$5,000m, el cual cuenta con una vigencia de hasta cinco años desde la fecha de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 29 de noviembre de 2023.

Principales Características de la Emisión VINTE 26

VINTE 26	
Emisor:	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Número de Emisión al amparo del Programa:	Quinta
Monto Total del Programa:	Hasta P\$5,000 millones (m) de pesos.
Vigencia del Programa:	Cinco años contados a partir de la autorización de la CNBV.
Monto de la Emisión:	Hasta P\$300m de pesos el cual podría ser incrementado en la fecha de cierre de libro, considerando las condiciones de mercado, por virtud del ejercicio de sobreasignación, para alcanzar un monto total de hasta P\$500m, considerando el monto asignado en el libro primario de P\$300m y el monto de sobreasignación de P\$200m.
Tasa de Interés:	Tasa Fija por definir el día de la colocación.
Plazo de la Emisión:	Los Certificados Bursátiles contarán con un plazo de 1,288 días, lo que equivale a aproximadamente 3.5 años, representados por 46 periodos de intereses de 28 días cada uno, contado a partir de la Fecha de Emisión.
Amortización de Principal:	Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante 46 pagos consecutivos, por los montos y en las fechas que se señalan en el Suplemento. En caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago respectivo se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.
Destino de los Fondos:	Los recursos netos que obtenga la emisora serán destinados al pago de pasivos consistente en el pago de los certificados bursátiles de largo plazo identificados con la clave de pizarra VINTE 17-2 y para capital de trabajo.
Garantía	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y, por lo tanto, no contarán con garantía específica alguna.
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios

Fuente: HR Ratings con base en información del Suplemento

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Evolución de los Ingresos.** Durante 2025, la Empresa alcanzó ingresos totales por P\$15,724m lo cual representó un crecimiento de 197.3% contra el periodo anterior (P\$5,289m), superando nuestra expectativa en el escenario base (P\$14,033m). Lo anterior responde al crecimiento en el volumen de unidades escrituradas tras consolidar las operaciones de Javier por un año completo, la integración de Derex tras su adquisición en octubre de 2025, así como a una mezcla de unidades de mayor precio promedio en comparación con nuestra estimación inicial.
- **Generación de FLE.** Pese al aumento del EBITDA, la Empresa generó un FLE de P\$822m en 2025 a comparación de P\$63m en 2024 y vs. P\$1,704m en nuestro escenario base. Lo anterior responde al aumento de la inversión en proyectos en desarrollo que iniciaron durante el 4T25, y cuyas unidades se estarán desplazando en la segunda mitad de 2026. En este sentido, es importante señalar que la variación observada en el FLE acumulada al 2T26 en



comparación con nuestra estimación, es producto de la estacionalidad del capital de trabajo, por lo que no supone un deterioro en la capacidad de generación de FLE de la Empresa.

- **Deuda.** Al cierre de 2025, la Empresa mostró una deuda total de P\$9,335m en comparación con P\$8,559m en el mismo periodo del año anterior y P\$10,183m en nuestras proyecciones. El crecimiento en la deuda considera la colocación de las emisiones VINTE 25V y VINTE 25-2V por P\$2,500m en su conjunto, lo cual se contrarrestó parcialmente por la liquidación de la emisión VINTE 18X (P\$800m) así como a la disminución de la deuda bancaria por P\$896m. Los recursos obtenidos con las emisiones de 2025 fueron utilizados para financiar y refinanciar proyectos en desarrollo.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Incremento de los Ingresos.** Asumimos que la Empresa mostraría ingresos totales por P\$19,765m en 2028 (vs. P\$15,724m en 2025), lo cual equivale a una $TMAC_{25-28}$ de 7.9%. El crecimiento de los ingresos sería respaldado por el desplazamiento de unidades que se encuentran en proceso de desarrollo, y que alcanzarían 16,329 unidades en 2028 (vs. 15,153 unidades en 2025).
- **Generación de FLE.** Consideramos que la Empresa generaría P\$2,657m en 2028 (vs. P\$822m en 2025). El aumento del FLE toma en consideración la mayor generación de EBITDA, lo cual permitirá contrarrestar los requerimientos de capital de trabajo asociados a la construcción de los nuevos desarrollos. Asimismo, estimamos que la Empresa lograría desplazar las unidades que iniciaron su desarrollo a finales de 2025, durante 2026 y 2027, resultando en un menor requerimiento de inventarios en el periodo proyectado. De igual forma, asumimos que la Empresa continuaría haciendo uso del financiamiento con proveedores de materiales para cubrir parcialmente los requerimientos anteriores.
- **Endeudamiento.** Asumimos que la deuda total alcanzaría P\$6,220m en 2028 (vs. P\$9,355m en 2025). Esta tendencia responde a la ejecución del calendario de amortización vigente de sus líneas de crédito y certificados bursátiles.

Factores Adicionales Considerados

- **Ajuste por Reserva Territorial.** Debido a que la Empresa registra los movimientos de reserva territorial como parte de su capital de trabajo, nuestro cálculo del FLE incorpora un ajuste especial por la reversión de la compra de tierra, al considerarla como una actividad de inversión.
- **Posición de Mercado.** La Empresa se posiciona como el jugador más relevante de la industria en términos de venta de unidades, alcanzando 15,153 unidades en 2025. Cabe señalar que la calificación mantiene un ajuste cualitativo positivo como parte de lo anterior.



Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Incremento en FLE.** En caso de que la Empresa muestre una mayor generación de FLE promedio por arriba de P\$2,764m de 2026 a 2028 (vs. P\$2,357m en comparación con nuestras estimaciones para el mismo periodo), lo anterior podría resultar en una métrica de DSCR promedio de 2.2x en el mismo periodo (vs. 1.5x en nuestro escenario base). Lo anterior podría generar un alza en la calificación.

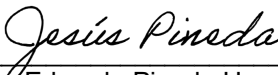
Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Decremento en DSCR.** En caso de que la Empresa muestre una menor generación de FLE promedio por debajo de P\$1,430m de 2026 a 2028 (vs. P\$2,357m en nuestro escenario base); lo anterior podría resultar en una métrica de DSCR promedio de 0.9x en el mismo periodo (vs. 1.5x en nuestro escenario base). Lo anterior podría ocasionar un impacto negativo en la calificación.
- **Incremento en Años de Pago.** En caso de que la Empresa muestre niveles de FLE por debajo de los señalados en el párrafo anterior y esto resulte en el incremento de la métrica de años de pago con un promedio superior 4.6 años de 2026 a 2028 (vs. 2.1 años en el escenario base), la calificación podría verse afectada.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,


Jesús Eduardo Pineda Hernández
Director Asociado de Corporativos / ABS
HR Ratings

Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Vinte publicada el 20 de noviembre de 2025, considerando la actualización de los anexos al 2T26 e incorporando la colocación de la emisión VINTE 26.

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al Cierre							
	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2T25	2T26
ACTIVOS TOTALES	11,718	23,028	26,273	27,591	28,191	29,104	25,220	27,228
Activo Circulante	6,350	13,091	15,198	16,807	17,062	17,678	14,925	15,957
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,507	1,865	1,972	3,767	3,115	2,494	2,492	1,613
Cuentas por Cobrar a Clientes	366	1,344	1,461	1,663	1,868	2,142	1,244	1,152
Inventarios Inmobiliarios	4,159	8,799	10,532	10,040	10,742	11,704	9,988	11,807
Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	317	1,083	1,233	1,338	1,338	1,338	1,201	1,385
Activos No Circulantes	5,367	9,936	11,075	10,784	11,129	11,426	10,295	11,271
Cuentas por Cobrar No Circulantes	558	420	397	463	487	511	420	397
Inversión en Negocios y Activos Financieros	181	180	174	175	175	175	176	171
Inventarios Inmobiliarios	4,375	7,957	8,808	8,525	8,836	9,099	8,395	8,857
Planta, Propiedad y Equipo	92	116	100	129	150	169	90	94
Crédito Mercantil	0	824	380	1,099	1,099	1,099	824	380
Otros Intangibles	36	63	857	42	28	14	53	846
Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	88	100	98	105	110	114	100	99
Instrumentos Financieros Derivados	0	61	0	1	1	1	12	157
Activos por Derecho de Uso	37	215	261	244	244	244	224	272
PASIVOS TOTALES	6,868	16,147	18,195	18,889	18,292	17,763	18,023	18,831
Pasivo Circulante	1,698	6,283	5,915	7,218	7,947	8,130	6,577	6,155
Pasivo con Costo	150	1,496	686	1,603	1,798	1,274	1,300	743
Proveedores, Acreedores y Subcontratistas	574	3,444	3,585	4,215	4,721	5,399	4,210	4,438
Impuestos por Pagar	154	340	357	307	309	312	294	304
Factoraje Financiero	504	500	589	553	575	599	568	440
Pasivo por Arrendamiento	16	87	92	90	90	90	85	91
Proveedores de Terrenos	219	294	452	324	324	324	0	0
Otros Activos Circulantes	82	121	154	126	129	131	120	139
Pasivos no Circulantes	5,170	9,864	12,280	11,671	10,345	9,634	11,446	12,676
Pasivo con Costo	3,909	7,063	8,649	8,018	6,220	4,945	8,340	8,531
Impuestos Diferidos	1,122	2,438	3,142	3,222	3,682	4,232	2,703	3,574
Pasivo por Arrendamiento	21	119	121	116	116	116	103	104
Beneficios a Empleados	12	168	219	194	202	210	177	228
Proveedores de Terrenos LP	106	76	150	120	125	130	0	240
CAPITAL CONTABLE	4,849	6,881	8,078	8,702	9,900	11,340	7,196	8,396
Minoritario	144	148	148	221	223	226	150	147
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	145	154	151	220	221	223	149	148
Utilidad del Ejercicio	(0)	(6)	(2)	2	2	2	1	(1)
Mayoritario	4,705	6,733	7,930	8,480	9,676	11,115	7,046	8,249
Capital Contribuido	1,671	3,450	3,655	3,609	3,609	3,609	3,615	3,704
Utilidades Acumuladas y Otros	2,605	2,881	2,840	3,332	4,226	5,296	2,839	3,909
Utilidad del Ejercicio	429	402	1,434	1,540	1,841	2,210	593	635
Deuda Total	4,059	8,559	9,335	9,621	8,018	6,220	9,640	9,274
Deuda Neta	2,551	6,693	7,363	5,854	4,903	3,726	7,148	7,661
Días Cuentas por Cobrar	30	39	32	31	31	31	39	28
Días Inventario	436	561	331	309	299	287	426	346
Días Proveedores	60	138	123	122	122	122	152	124

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*Cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*P= Proyectado



Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario						Acumulado	
	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2T25	2T26
Ingresos por Venta de Prop. Inmob. y Otros	4,820	5,289	15,724	15,406	17,301	19,765	6,938	7,567
Costo de Ventas de Prop. Inmob. y Otros	3,506	3,838	10,983	10,827	12,126	13,816	4,809	5,239
Utilidad Bruta	1,314	1,451	4,742	4,579	5,175	5,949	2,130	2,328
Gastos de Operación	695	775	2,352	2,306	2,512	2,801	1,087	1,255
EBITDA	619	676	2,390	2,273	2,663	3,149	1,042	1,073
Depreciación y Amortización	53	60	162	149	152	156	72	81
Depreciación	14	19	27	22	25	28	12	12
Amortización de Intangibles	19	22	26	25	25	25	10	14
Amortización de Arrendamientos	20	19	109	102	102	102	50	56
Utilidad Operativa antes de Otros	566	616	2,228	2,124	2,511	2,993	971	992
Otros Ingresos y Gastos Netos	75	(13)	(2)	0	0	0	10	2
Utilidad Operativa después de Otros	641	604	2,226	2,124	2,511	2,993	981	993
Ingresos por Intereses	68	160	160	392	396	379	85	81
Otros Productos Financieros	0	2	(48)	0	0	0	0	0
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	121	225	387	371	343	295	196	145
Intereses Pagados por Arrendamiento	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(53)	(63)	(274)	21	53	84	(111)	(64)
Resultado Cambiario	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	(53)	(63)	(274)	21	53	84	(111)	(64)
Utilidad Después del RIF	587	540	1,952	2,145	2,564	3,078	870	929
Participación en Asociadas	(0)	(2)	(5)	0	0	0	(3)	(4)
Utilidad antes de Impuestos	587	539	1,947	2,145	2,564	3,078	866	925
Impuestos sobre la Utilidad	149	133	512	603	721	865	271	291
Impuestos Causados	31	83	161	218	262	315	0	0
Impuestos Diferidos	118	50	350	385	459	550	271	291
Utilidad Neta Consolidada	438	406	1,435	1,542	1,843	2,212	595	634
Participación minoritaria en la utilidad	10	4	1	2	2	2	2	(1)
Participación mayoritaria en la utilidad	429	402	1,434	1,540	1,841	2,210	593	635
Cifras UDM							Cifras UDM	
Cambio en Ventas	10.6%	9.7%	197.3%	9.8%	12.3%	14.2%	104.2%	61.6%
Margen Bruto	27.3%	27.4%	30.2%	29.7%	29.9%	30.1%	29.4%	30.2%
Margen EBITDA	12.8%	12.8%	15.2%	14.8%	15.4%	15.9%	13.4%	14.8%
Tasa de Impuestos Operativo	25.3%	24.7%	26.3%	28.1%	28.1%	28.1%	30.1%	26.5%
Viviendas Escrituradas	3,792	3,931	15,153	14,356	15,173	16,329	9,467	14,271
Cambio en Viviendas Escrituradas	-3.6%	3.7%	285.5%	-14.3%	5.7%	7.6%	159.9%	50.7%
Precio Promedio (miles)	1,097	1,196	1,009	1,038	1,105	1,177	1,010	1,116
Costo Financiero (RIF)	121	225	387	371	343	295	343	336
Costo Financiero Capitalizado al Inventario	209	373	954	628	580	499	381	946
Total de Intereses Devengados	331	598	1,340	998	923	793	724	1,282
Ventas Netas a PP&E	52.6	45.6	157.0	119.5	115.7	116.9	111.9	174.2
ROCE	13.8%	12.4%	29.2%	30.0%	33.0%	36.5%	20.2%	27.5%
Tasa Pasiva	10.3%	11.6%	14.6%	10.1%	10.5%	11.1%	10.6%	13.6%
Tasa Activa	5.4%	8.2%	4.7%	6.9%	7.0%	7.1%	6.7%	4.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*Cierres anuales dictaminados por Deloitte.

"P"= Proyectado



Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario						Acumulado	
	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2T25	2T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	587	539	1,947	2,145	2,564	3,078	866	925
Depreciación	53	60	162	149	152	156	72	81
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	1	0	27	0	0	0	21	4
Intereses a Favor	(68)	(160)	(160)	(392)	(396)	(379)	(85)	(81)
Fluctuación Cambiaria	(3)	8	(6)	0	0	0	(14)	(2)
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(16)	(90)	28	(243)	(244)	(223)	(3)	6
Intereses Devengados	331	598	1,340	998	923	793	204	145
Amortización de Gastos de Emisión de Deuda	12	15	61	0	0	0	12	14
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	343	613	1,401	998	923	793	216	160
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	914	1,061	3,375	2,901	3,243	3,648	1,079	1,091
Decremento (Incremento) en Clientes	(249)	(506)	(93)	(230)	(205)	(274)	101	309
Decremento (Incremento) en Inventarios	(581)	(1,198)	(3,538)	(1,300)	(1,013)	(1,225)	(1,627)	(987)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(107)	(31)	(558)	(26)	(27)	(29)	(89)	(202)
Incremento (Decremento) en Proveedores	63	(442)	231	528	506	678	108	(23)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	72	764	1,111	39	40	42	245	149
Capital de trabajo	(802)	(1,413)	(2,846)	(989)	(699)	(808)	(1,263)	(754)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(40)	61	(292)	(218)	(262)	(315)	(145)	(77)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(842)	(1,352)	(3,138)	(1,208)	(961)	(1,123)	(1,408)	(830)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	71	(290)	238	1,693	2,282	2,524	(329)	261
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Inver. de acciones con carácter perm.	(93)	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(12)	(22)	(59)	(35)	(45)	(48)	(47)	(56)
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(7)	(11)	(11)	0	0
Adquisición de Negocios	0	(3,176)	(60)	(163)	0	0	0	(95)
Intereses Cobrados	68	160	160	392	396	379	77	81
Adquisición de Otros Activos	(53)	(25)	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(90)	(3,062)	42	186	339	320	31	(69)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(18)	(3,353)	280	1,879	2,622	2,845	(298)	191
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Financiamientos Bancarios	10,201	7,744	6,450	0	0	0	6,266	1,605
Amortización de Financiamientos Bancarios	(8,827)	(4,983)	(8,462)	(561)	(1,603)	(1,798)	(5,101)	(1,679)
Amortización de Arrendamientos	(23)	(23)	(112)	(102)	(102)	(102)	(52)	(57)
Intereses Pagados	(331)	(598)	(387)	(998)	(923)	(793)	(196)	(482)
Gastos por Colocación de Deuda y Otros	(22)	(49)	41	0	0	0	25	(150)
Financiamiento "Ajeno"	998	2,092	51	(1,662)	(2,629)	(2,694)	941	(763)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	0	1,779	100	0	0	0	31	1
Recompra de Acciones	(6)	(0)	(78)	0	0	0	(48)	212
Dividendos Pagados	(176)	(160)	(246)	(486)	(645)	(772)	0	0
Financiamiento "Propio"	(183)	1,619	(224)	(486)	(645)	(772)	(17)	213
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	815	3,711	(173)	(2,148)	(3,274)	(3,465)	924	(550)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	797	358	106	(269)	(652)	(621)	626	(359)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	711	1,507	1,865	4,036	3,767	3,115	1,865	1,972
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,507	1,865	1,972	3,767	3,115	2,494	2,492	1,613
CAPEX de Mantenimiento	(14)	(19)	(27)	(22)	(25)	(28)	(21)	(27)
Reversión de Compra de Reserva Territorial	368	395	723	380	311	263	860	440
Flujo Libre de Efectivo	402	63	822	1,949	2,466	2,657	537	1,124
Amortización de Deuda	8,827	4,983	9,262	561	1,603	1,798	8,451	5,840
Refinanciamiento y Amortizaciones Voluntarias	(8,552)	(4,833)	(9,142)	(272)	(55)	130	(8,299)	(5,340)
Amortización Neta	275	150	120	290	1,549	1,929	152	500
Intereses Netos Pagados	263	438	227	607	527	414	540	509
Servicio de la Deuda	538	588	347	896	2,076	2,343	692	1,009
DSCR	0.7	0.1	2.4	2.2	1.2	1.1	0.8	1.1
Caja Inicial Disponible	711	1,507	1,865	4,036	3,767	3,115	1,100	2,492
DSCR con Caja	2.1	2.7	7.8	6.7	3.0	2.5	2.4	3.6
Deuda Neta a FLE	6.4	106.3	9.0	3.0	2.0	1.4	13.3	6.8
Deuda Neta a EBITDA	4.1	9.9	3.1	2.6	1.8	1.2	5.3	3.2

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*Cierres anuales dictaminados por Deloitte.

"P"= Proyectado



Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Vinte publicada el 20 de noviembre de 2025, considerando la actualización de los anexos al 2T26 e incorporando la colocación de la emisión VINTE 26.

Escenario de Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al Cierre							
	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2T25	2T26
ACTIVOS TOTALES	11,718	23,028	26,273	26,707	27,836	28,647	25,220	27,228
Activo Circulante	6,350	13,091	15,198	15,923	16,707	17,221	14,925	15,957
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,507	1,865	1,972	3,317	2,650	1,308	2,492	1,613
Cuentas por Cobrar a Clientes	366	1,344	1,461	1,951	2,475	3,090	1,244	1,152
Inventarios Inmobiliarios	4,159	8,799	10,532	9,317	10,245	11,486	9,988	11,807
Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	317	1,083	1,233	1,338	1,338	1,338	1,201	1,385
Activos No Circulantes	5,367	9,936	11,075	10,784	11,129	11,426	10,295	11,271
Cuentas por Cobrar No Circulantes	558	420	397	463	487	511	420	397
Inversión en Negocios y Activos Financieros	181	180	174	175	175	175	176	171
Inventarios Inmobiliarios	4,375	7,957	8,808	8,525	8,836	9,099	8,395	8,857
Planta, Propiedad y Equipo	92	116	100	129	150	169	90	94
Crédito Mercantil	0	824	380	1,099	1,099	1,099	824	380
Otros Intangibles	36	63	857	42	28	14	53	846
Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	88	100	98	105	110	114	100	99
Instrumentos Financieros Derivados	0	61	0	1	1	1	12	157
Activos por Derecho de Uso	37	215	261	244	244	244	224	272
PASIVOS TOTALES	6,868	16,147	18,195	18,323	18,570	18,333	18,023	18,831
Pasivo Circulante	1,698	6,283	5,915	6,725	7,399	7,505	6,577	6,155
Pasivo con Costo	150	1,496	686	1,603	1,798	1,274	1,300	743
Proveedores, Acreedores y Subcontratistas	574	3,444	3,585	3,722	4,173	4,774	4,210	4,438
Impuestos por Pagar	154	340	357	307	309	312	294	304
Factoraje Financiero	504	500	589	553	575	599	568	440
Pasivo por Arrendamiento	16	87	92	90	90	90	85	91
Proveedores de Terrenos	219	294	452	324	324	324	0	0
Otros Activos Circulantes	82	121	154	126	129	131	120	139
Pasivos no Circulantes	5,170	9,864	12,280	11,599	11,172	10,829	11,446	12,676
Pasivo con Costo	3,909	7,063	8,649	8,018	7,220	6,445	8,340	8,531
Impuestos Diferidos	1,122	2,438	3,142	3,150	3,509	3,927	2,703	3,574
Pasivo por Arrendamiento	21	119	121	116	116	116	103	104
Beneficios a Empleados	12	168	219	194	202	210	177	228
Proveedores de Terrenos LP	106	76	150	120	125	130	0	240
CAPITAL CONTABLE	4,849	6,881	8,078	8,383	9,266	10,314	7,196	8,396
Minoritario	144	148	148	221	223	224	150	147
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	145	154	151	220	221	223	149	148
Utilidad del Ejercicio	(0)	(6)	(2)	1	1	2	1	(1)
Mayoritario	4,705	6,733	7,930	8,162	9,043	10,090	7,046	8,249
Capital Contribuido	1,671	3,450	3,655	3,609	3,609	3,609	3,615	3,704
Utilidades Acumuladas y Otros	2,605	2,881	2,840	3,308	4,032	4,846	2,839	3,909
Utilidad del Ejercicio	429	402	1,434	1,246	1,403	1,634	593	635
Deuda Total	4,059	8,559	9,335	9,621	9,018	7,720	9,640	9,274
Deuda Neta	2,551	6,693	7,363	6,304	6,368	6,412	7,148	7,661
Días Cuentas por Cobrar	30	39	32	39	42	45	39	28
Días Inventario	436	561	331	317	309	301	426	346
Días Proveedores	60	138	123	118	118	118	152	124

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*Cierres anuales dictaminados por Deloitte.

"P"= Proyectado



Escenario de Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario						Acumulado	
	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2T25	2T26
Ingresos por Venta de Prop. Inmob. y Otros	4,820	5,289	15,724	13,715	15,337	17,449	6,938	7,567
Costo de Ventas de Prop. Inmob. y Otros	3,506	3,838	10,983	9,787	10,978	12,528	4,809	5,239
Utilidad Bruta	1,314	1,451	4,742	3,928	4,359	4,921	2,130	2,328
Gastos de Operación	695	775	2,352	2,080	2,303	2,594	1,087	1,255
EBITDA	619	676	2,390	1,848	2,056	2,328	1,042	1,073
Depreciación y Amortización	53	60	162	149	152	156	72	81
Depreciación	14	19	27	22	25	28	12	12
Amortización de Intangibles	19	22	26	25	25	25	10	14
Amortización de Arrendamientos	20	19	109	102	102	102	50	56
Utilidad Operativa antes de Otros	566	616	2,228	1,699	1,904	2,172	971	992
Otros Ingresos y Gastos Netos	75	(13)	(2)	0	0	0	10	2
Utilidad Operativa después de Otros	641	604	2,226	1,699	1,904	2,172	981	993
Ingresos por Intereses	68	160	160	391	373	383	85	81
Otros Productos Financieros	0	2	(48)	0	0	0	0	0
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	121	225	387	354	324	279	196	145
Intereses Pagados por Arrendamiento	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(53)	(63)	(274)	36	49	104	(111)	(64)
Resultado Cambiario	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	(53)	(63)	(274)	36	49	104	(111)	(64)
Utilidad Después del RIF	587	540	1,952	1,735	1,953	2,276	870	929
Participación en Asociadas	(0)	(2)	(5)	0	0	0	(3)	(4)
Utilidad antes de Impuestos	587	539	1,947	1,735	1,953	2,276	866	925
Impuestos sobre la Utilidad	149	133	512	488	549	640	271	291
Impuestos Causados	31	83	161	169	191	222	0	0
Impuestos Diferidos	118	50	350	318	359	418	271	291
Utilidad Neta Consolidada	438	406	1,435	1,247	1,404	1,636	595	634
Participación minoritaria en la utilidad	10	4	1	1	1	2	2	(1)
Participación mayoritaria en la utilidad	429	402	1,434	1,246	1,403	1,634	593	635
Cifras UDM						Cifras UDM		
Cambio en Ventas	10.6%	9.7%	197.3%	-2.3%	11.8%	13.8%	104.2%	61.6%
Margen Bruto	27.3%	27.4%	30.2%	28.6%	28.4%	28.2%	29.4%	30.2%
Margen EBITDA	12.8%	12.8%	15.2%	13.5%	13.4%	13.3%	13.4%	14.8%
Tasa de Impuestos	25.3%	24.7%	26.3%	28.1%	28.1%	28.1%	30.1%	26.5%
Operativo								
Viviendas Escrituradas	3,792	3,931	16,757	12,760	13,483	14,509	9,467	15,204
Cambio en Viviendas Escrituradas	-3.6%	3.7%	326.3%	-23.9%	5.7%	7.6%	159.9%	60.6%
Precio Promedio (miles)	1,097	1,196	808	1,035	1,099	1,165	25	25
Costo Financiero (RIF)	121	225	387	354	324	279	343	336
Costo Financiero Capitalizado al Inventario	209	373	954	600	548	472	381	946
Total de Intereses Devengados	331	598	1,340	955	871	751	724	1,282
Ventas Netas a PP&E	52.6	45.6	157.0	106.4	102.6	103.2	111.9	174.2
ROCE	13.8%	12.4%	29.2%	24.0%	24.6%	24.9%	20.2%	27.5%
Tasa Pasiva	10.3%	11.6%	14.6%	9.6%	9.4%	9.0%	10.6%	13.6%
Tasa Activa	5.4%	8.2%	4.7%	6.9%	6.9%	7.1%	6.7%	4.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*Cierres anuales dictaminados por Deloitte.

"P"= Proyectado



Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario						Acumulado	
	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2T25	2T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	587	539	1,947	1,735	1,953	2,276	866	925
Depreciación	53	60	162	149	152	156	72	81
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	1	0	27	0	0	0	21	4
Intereses a Favor	(68)	(160)	(160)	(391)	(373)	(383)	(85)	(81)
Fluctuación Cambiaria	(3)	8	(6)	0	0	0	(14)	(2)
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(16)	(90)	28	(242)	(221)	(228)	(3)	6
Intereses Devengados	331	598	1,340	955	871	751	204	145
Amortización de Gastos de Emisión de Deuda	12	15	61	0	0	0	12	14
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	343	613	1,401	955	871	751	216	160
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	914	1,061	3,375	2,448	2,604	2,800	1,079	1,091
Decremento (Incremento) en Clientes	(249)	(506)	(93)	(453)	(524)	(615)	101	309
Decremento (Incremento) en Inventarios	(581)	(1,198)	(3,538)	(296)	(1,239)	(1,504)	(1,627)	(987)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(107)	(31)	(558)	(26)	(27)	(29)	(89)	(202)
Incremento (Decremento) en Proveedores	63	(442)	231	(12)	452	601	108	(23)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	72	764	1,111	39	40	42	245	149
Capital de trabajo	(802)	(1,413)	(2,846)	(748)	(1,298)	(1,505)	(1,263)	(754)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(40)	61	(292)	(169)	(191)	(222)	(145)	(77)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(842)	(1,352)	(3,138)	(917)	(1,488)	(1,727)	(1,408)	(830)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	71	(290)	238	1,530	1,115	1,073	(329)	261
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Inver. de acciones con carácter perm.	(93)	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(12)	(22)	(59)	(35)	(45)	(48)	(47)	(56)
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(7)	(11)	(11)	0	0
Adquisición de Negocios	0	(3,176)	(60)	(163)	0	0	0	(95)
Intereses Cobrados	68	160	160	391	373	383	77	81
Adquisición de Otros Activos	(53)	(25)	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(90)	(3,062)	42	185	316	325	31	(69)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(18)	(3,353)	280	1,715	1,432	1,397	(298)	191
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Financiamientos Bancarios	10,201	7,744	6,450	0	1,000	500	6,266	1,605
Amortización de Financiamientos Bancarios	(8,827)	(4,983)	(8,462)	(561)	(1,603)	(1,798)	(5,101)	(1,679)
Amortización de Arrendamientos	(23)	(23)	(112)	(102)	(102)	(102)	(52)	(57)
Intereses Pagados	(331)	(598)	(387)	(955)	(871)	(751)	(196)	(482)
Gastos por Colocación de Deuda y Otros	(22)	(49)	41	0	0	0	25	(150)
Financiamiento "Ajeno"	998	2,092	51	(1,618)	(1,577)	(2,152)	941	(763)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	0	1,779	100	0	0	0	31	1
Recompra de Acciones	(6)	(0)	(78)	0	0	0	(48)	212
Dividendos Pagados	(176)	(160)	(246)	(469)	(522)	(588)	0	0
Financiamiento "Propio"	(183)	1,619	(224)	(469)	(522)	(588)	(17)	213
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	815	3,711	(173)	(2,087)	(2,099)	(2,739)	924	(550)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	797	358	106	(372)	(667)	(1,342)	626	(359)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	711	1,507	1,865	3,689	3,317	2,650	1,865	1,972
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,507	1,865	1,972	3,317	2,650	1,308	2,492	1,613
CAPEX de Mantenimiento	(14)	(19)	(27)	(22)	(25)	(28)	(21)	(27)
Reversión de Compra de Reserva Territorial	368	395	723	380	311	263	860	440
Flujo Libre de Efectivo	402	63	822	1,786	1,299	1,206	537	1,124
Amortización de Deuda	8,827	4,983	9,262	561	1,603	1,798	8,451	5,840
Refinanciamiento y Amortizaciones Voluntarias	(8,552)	(4,833)	(9,142)	(272)	(55)	130	(8,299)	(5,340)
Amortización Neta	275	150	120	290	1,549	1,929	152	500
Intereses Netos Pagados	263	438	227	564	499	368	540	509
Servicio de la Deuda	538	588	347	854	2,047	2,297	692	1,009
DSCR	0.7	0.1	2.4	2.1	0.6	0.5	0.8	1.1
Caja Inicial Disponible	711	1,507	1,865	3,689	3,317	2,650	1,100	2,492
DSCR con Caja	2.1	2.7	7.8	6.4	2.3	1.7	2.4	3.6
Deuda Neta a FLE	6.4	106.3	9.0	3.5	4.9	5.3	13.3	6.8
Deuda Neta a EBITDA	4.1	9.9	3.1	3.4	3.1	2.8	5.3	3.2

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

*Cierres anuales dictaminados por Deloitte.

"P"= Proyectado



Contactos

Jesús Pineda
Director Asociado de Corporativos / ABS
Analista Responsable
E-mail: jesus.pineda@hrratings.com

Alfredo Márquez
Analista Sr.
E-mail: alfredo.marquez@hrratings.com

Estephania Chávez
Analista
E-mail: estephania.chavez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
E-mail: heinz.cederborg@hrratings.com

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

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T11-2T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera auditada por Deloitte e información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(6)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

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

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y



Credit
Rating
Agency

VINTE 26

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

*A NRSRO Rating

con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Col. Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 12 de 12

6. Opinión legal.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a cross-like stroke.

Ciudad de México, a 27 de agosto de 2026.

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

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

Hago referencia a la solicitud presentada ante esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Emisora”), en relación con la autorización para la difusión del suplemento informativo, del aviso de oferta pública y del documento con información clave para la inversión relacionados con la quinta emisión de certificados bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”), por un monto total de \$500’000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (la “Quinta Emisión”), al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de largo plazo, cuya inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación, fue otorgada por esa Comisión mediante oficio No. 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023 (la “Autorización del Programa”), a través del cual la Emisora puede realizar emisiones, ofertas públicas y colocaciones de Certificados Bursátiles, de manera simultánea o sucesiva, hasta por un monto total de \$5,000’000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente (el “Programa”). La difusión de la documentación relacionada con la Quinta Emisión fue autorizada por esa Comisión mediante oficio No. 153/5175/2026, de fecha 24 de agosto de 2026 (la “Autorización de la Quinta Emisión”).

En relación con lo anterior, he actuado, en calidad de licenciado en derecho, como asesor legal externo de la Emisora respecto de la Quinta Emisión. En tal carácter, he revisado la documentación de la Emisora, del Representante Común (según dicho término se define más adelante) y otra que se señala más adelante, a efecto de rendir una opinión legal sobre dicha documentación, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 85, fracción IV, y 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), así como en los artículos 2, fracción I, inciso h) y 13 de las “*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores*” emitidas por esa Comisión y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.

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

I. De la Emisora.

- a) Copia certificada de la escritura pública No. 73,602, de fecha 16 de agosto de 2001, otorgada ante la fe del licenciado José Visoso Del Valle, Notario Público No. 92 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la constitución de la Emisora (en ese entonces denominada Vinte Viviendas Integrales, S.A. de C.V.). El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 280518, con fecha 6 de septiembre de 2001.
- b) Testimonio original de la escritura pública No. 78,705, de fecha 23 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, en ese entonces Notario Público No. 135 de la Ciudad de México, en la que se hace constar, entre otras cosas: (i) la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable por parte de la Emisora; (ii) la reforma total de los estatutos sociales de la Emisora, y (iii) el otorgamiento de poderes generales para actos de administración (en términos del párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos artículos de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos - “México”- y del Código Civil Federal) y para suscribir títulos de crédito (en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito -la “LGTOC”-) por parte de la Emisora en favor de los señores Sergio Leal Aguirre y Domingo Alberto Valdés Díaz; poderes que deberán ser ejercidos en los términos que se describen en la opinión contenida en el numeral 7 del presente documento. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 280518, con fecha 4 de octubre de 2016.
- c) Escritura pública No. 85,711, de fecha 3 de junio de 2026, otorgada ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público No. 106 de la Ciudad de México, en la que se hace constar la compulsa de los estatutos sociales de la Emisora.
- d) Resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito, fuera de sesión, por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora con fecha 14 de agosto de 2026, mediante las cuales se aprobó que la Emisora quede autorizada para llevar a cabo la Quinta Emisión (las “Resoluciones del Consejo de Administración de Vinte”), con autenticación original emitida por el Secretario No Miembro de dicho Consejo de Administración.

Los señores Sergio Leal Aguirre y Domingo Alberto Valdés Díaz serán identificados conjuntamente, en relación con la escritura pública descrita en el inciso b) inmediato anterior en la que consta el otorgamiento de sus respectivos poderes, como los “Apoderados de Vinte”.

II. De Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (el “Representante Común”).

- a) Escritura pública No. 19,461, de fecha 5 de octubre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público No. 122 de la Ciudad de México, que contiene la constitución del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 355867, con fecha 10 de noviembre de 2006.
- b) Escritura pública No. 101,074, de fecha 19 de diciembre de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Erik Namur Campesino, Notario Público No. 94 de la Ciudad de México, que contiene la compulsa de los estatutos sociales del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 355867, con fecha 20 de diciembre de 2023.
- c) Escritura pública No. 170,171, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, Notario Público No. 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría Pública No. 21 de la Ciudad de México, de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, que contiene el contrato de sociedad por acuerdo de escisión por el que se constituye la sociedad mercantil denominada Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad escindida de la sociedad denominada CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (“CIBanco”), como sociedad escidente, y a la cual se transmitió parte de los activos, pasivos y capital de CIBanco. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2025062505, con fecha 5 de septiembre de 2025.
- d) Escritura pública No. 170,172, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, Notario Público No. 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría Pública No. 21 de la Ciudad de México, de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, que contiene: (i) la formalización del convenio de fusión de fecha 2 de septiembre de 2025, que celebraron Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad fusionada y que se extingue, y el Representante Común, como sociedad fusionante y que subsiste, y (ii) la reforma parcial de los estatutos sociales del Representante Común. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 355867, con fecha 5 de septiembre de 2025.
- e) Escritura pública No. 170,175, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, Notario Público No. 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría Pública No. 21 de la Ciudad de México, de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto

Cáceres y Ferráez, que contiene el otorgamiento de poderes generales para actos de administración (en términos del párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos artículos de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de México y del Código Civil Federal) y para suscribir títulos de crédito (en términos del artículo 9 de la LGTOC) por parte del Representante Común en favor de los señores Norma Serrano Ruiz, Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, Cristina Reus Medina, Juan Pablo Baigts Lastiri, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Alberto Méndez Davidson, Itzel Crisóstomo Guzmán, Gerardo Ibarrola Samaniego, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Javier Cortés Hernández, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin y Rogelio Omar Galindo García; poderes que deberán ser ejercidos en los términos que se describen en la opinión contenida en el numeral 9 del presente documento. El primer testimonio de dicha escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 355867, con fecha 5 de septiembre de 2025.

Los señores Norma Serrano Ruiz, Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, Cristina Reus Medina, Juan Pablo Baigts Lastiri y Mónica Jiménez Labora Sarabia serán identificados conjuntamente como los “Apoderados A del Representante Común”, y los señores Alberto Méndez Davidson, Itzel Crisóstomo Guzmán, Gerardo Ibarrola Samaniego, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Javier Cortés Hernández, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin y Rogelio Omar Galindo García serán identificados conjuntamente como los “Apoderados B del Representante Común”. A su vez, los Apoderados A del Representante Común y los Apoderados B del Representante Común serán identificados conjuntamente como los “Apoderados del Representante Común”.

III. Otros documentos.

- a) La Autorización del Programa.
- b) Escrito expedido por la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (la “BIVA”) con fecha 27 de noviembre de 2023, mediante el cual emite opinión favorable para llevar a cabo el listado de inscripción preventiva, conforme a la modalidad del Programa, de los Certificados Bursátiles (la “Opinión Favorable de la BIVA”).
- c) Prospecto de colocación del Programa definitivo, de fecha 29 de noviembre de 2023.
- d) La Autorización de la Quinta Emisión.
- e) Original del título que ampara los Certificados Bursátiles correspondientes a la Quinta Emisión, de fecha 27 de agosto de 2026 (el “Título”).

Esta opinión ha sido realizada con base en la documentación que me fue proporcionada por la Emisora, el Representante Común y los documentos a los que se hace referencia. No he

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

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

1. La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, y cuenta con capacidad legal suficiente a esta fecha para realizar la emisión y oferta pública de la totalidad de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, incluyendo la Quinta Emisión.
2. Las Resoluciones del Consejo de Administración de Vinte fueron válidamente adoptadas de conformidad con los estatutos sociales de la Emisora y, por lo tanto, constituyen un instrumento jurídico válido y legal para aprobar la Quinta Emisión.
3. A la fecha de su firma, los Apoderados de Vinte estaban facultados para suscribir, de manera individual, en nombre y representación de la Emisora, el Título y para obligar a la Emisora de conformidad con dicho Título y con la legislación aplicable de México.
4. A la fecha de su firma, los Apoderados del Representante Común estaban facultados para suscribir, en forma conjunta: (a) cualesquiera 2 (dos) Apoderados A del Representante Común, o (b) cualquier Apoderado A del Representante Común con cualquier Apoderado B del Representante Común, el Título, en nombre y representación del Representante Común, y para obligar al Representante Común de conformidad con dicho Título y con la legislación aplicable de México.
5. Los Certificados Bursátiles correspondientes a la Quinta Emisión han sido válidamente emitidos por la Emisora de conformidad con los requisitos que establece la LMV, la LGTOC y demás legislación aplicable, y constituyen valores exigibles en contra de la Emisora en los términos establecidos en dicho Título, así como de la LMV, la LGTOC y demás legislación aplicable de México.

La presente opinión está sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) La exigibilidad de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Quinta Emisión está sujeta a lo dispuesto por las leyes mexicanas en materia de concursos mercantiles y quiebras, así como a las leyes laborales y fiscales de México y a las

demás disposiciones de derecho mexicano que regulan o limitan de manera general los derechos de los acreedores.

- b) Las obligaciones de hacer y de no hacer de las partes de los documentos descritos en la presente, no son de ejecución forzosa y su incumplimiento solo daría lugar al pago de daños y perjuicios.
- c) No emito opinión alguna respecto de los aspectos fiscales de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Quinta Emisión.
- d) Los Certificados Bursátiles correspondientes a la Quinta Emisión no cuentan con garantía específica, es decir, son quirografarios, y serán pagados únicamente con el patrimonio de la Emisora.
- e) La presente opinión se limita única y exclusivamente a los aspectos antes mencionados, y se emite con base en la revisión de los documentos descritos en la misma y la legislación mexicana vigente a la fecha de la presente.

La presente opinión es emitida a solicitud expresa de la Emisora, única y exclusivamente para obtener las autorizaciones que correspondan para llevar a cabo la Quinta Emisión, por lo que la presente opinión podrá ser consultada por el público inversionista.

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

Atentamente,

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



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