



Desarrollador líder de vivienda en México

Comunidades sustentables que generan patrimonio y valor

Presentación Corporativa

Agosto 2026



---

# Índice

**01**

**Grupo Vinte**

---

**02**

**Fundamentales del sector**

---















Ya contamos con propiedades construidas y recibiendo rentas.

## Chedraui — Real Segovia



## 3B Standalone — Real Castilla



## Barrio Vinte — Real Bilbao

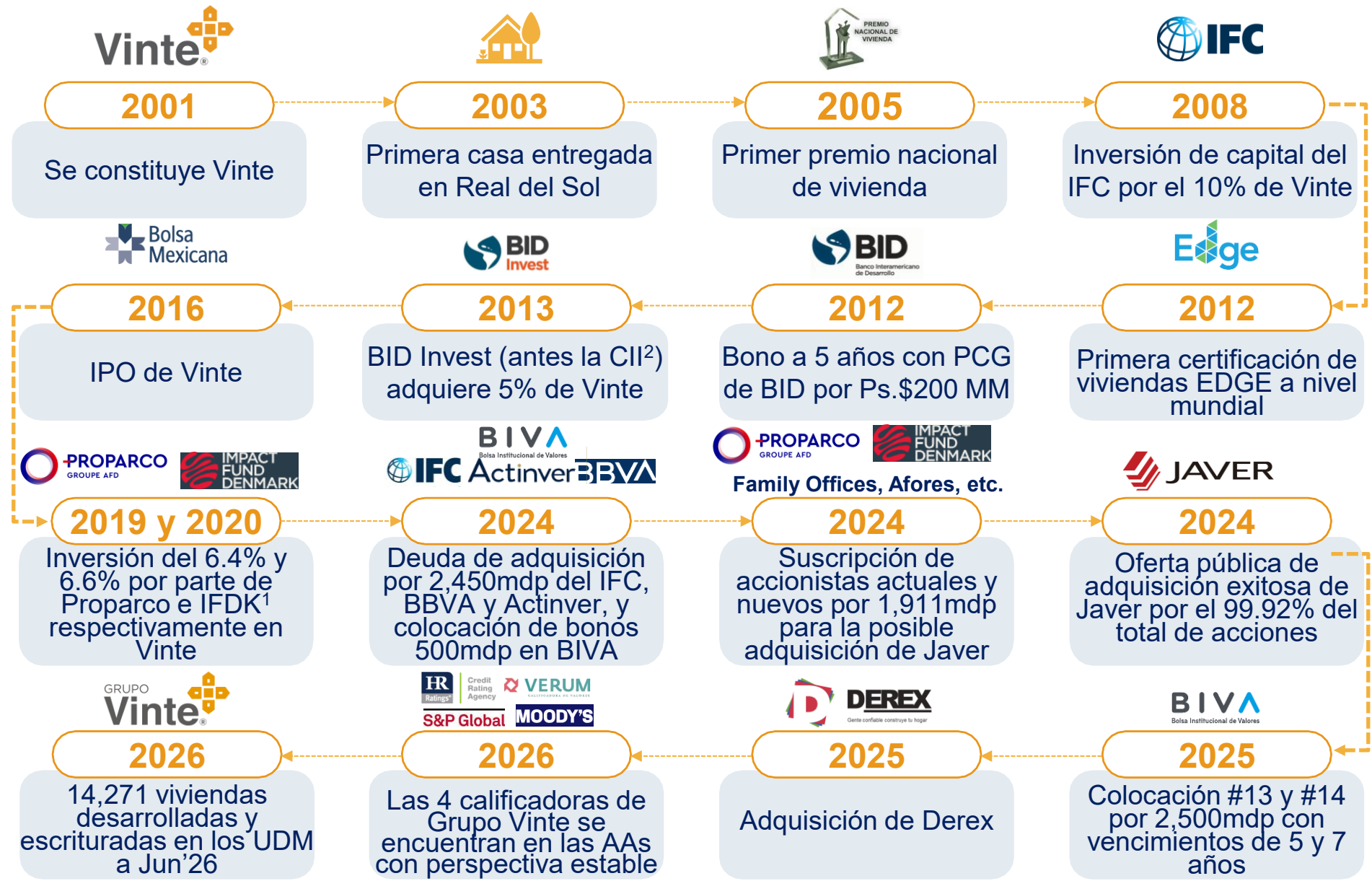


01

—  
**Grupo Vinte**



# Historia de la compañía

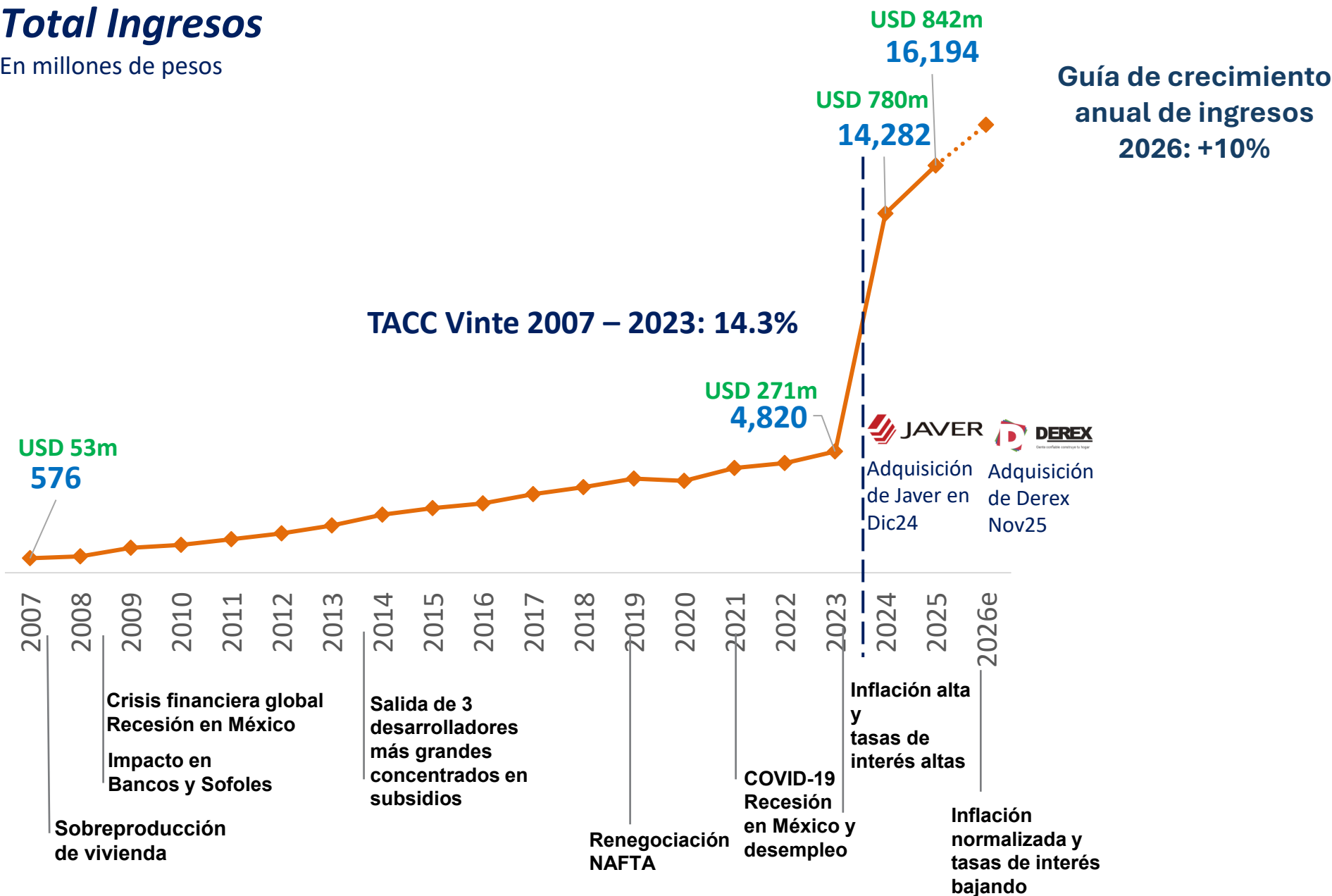


Nota: 1) Danish Sustainable Development Goals Investment Fund K/S (IFDK), 2) Corporación Interamericana de Inversiones (CII)

Después de un crecimiento anual promedio del 14% del 2007 al 2023, Grupo Vinte triplicó su escala derivado de la adquisición de Javer y Derox.

Total Ingresos

En millones de pesos



**Interés Social**

Rango de Precio

Ps.\$600k – Ps.\$970k



**Interés Medio**

Rango de Precio

Ps.\$970k – Ps.\$1,950k



**Interés Residencial**

Rango de Precio

Ps.\$1,950k – mayor a Ps.\$7,000k

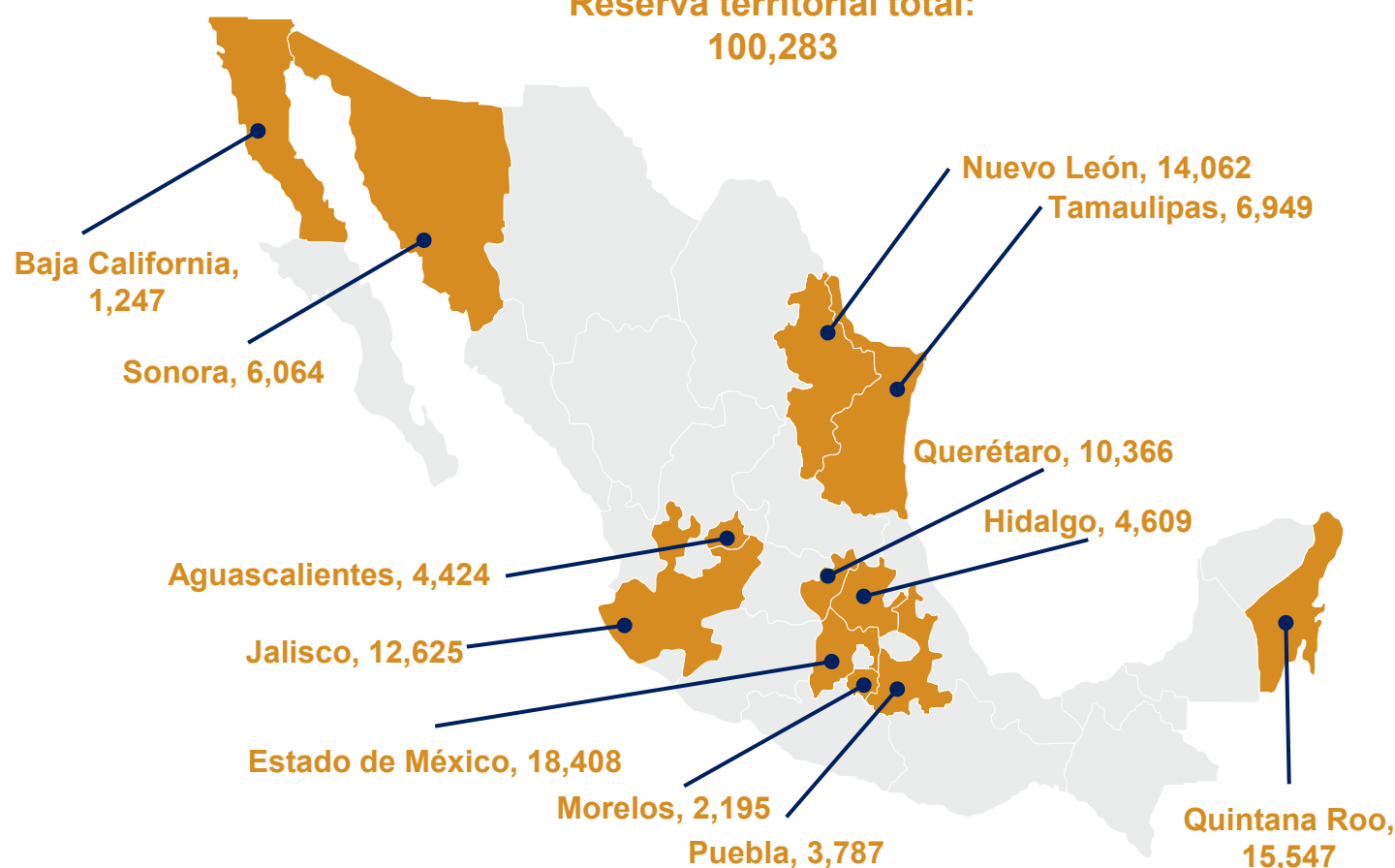




Vinte cuenta con 100 mil lotes para desarrollar viviendas, lo cual nos permite continuar creciendo, generando flujo y repartiendo dividendos de manera creciente a futuro.

● Grupo Vinte (Vinte, Javier & Derex)

Reserva territorial total:  
100,283



Track récord del modelo de negocios sustentable de Vinte

- Diversificación de segmentos, geografía y fuentes de hipotecas para nuestros clientes.
- Capitalizaciones desde el 2008 y 14 bonos de largo plazo emitidos en últimos 14 años (8 bonos temáticos).
- Modelo de negocio sostenible de largo plazo (primeros y líderes en certificaciones EDGE del IFC).

Integración exitosa de adquisiciones estratégicas

- Javier y Derex con excelente equipo de administración.
- Eficiencia en construcción y compra de materiales.
- Portafolio fortalecido por marcas y mercados complementarios.

Fortaleza Financiera

- Prepago de complejas estructura de deuda de Javier y Derex.
- Estructura de capital unificada en una sola acción con accionistas institucionales alineados en visión de largo plazo e impacto.

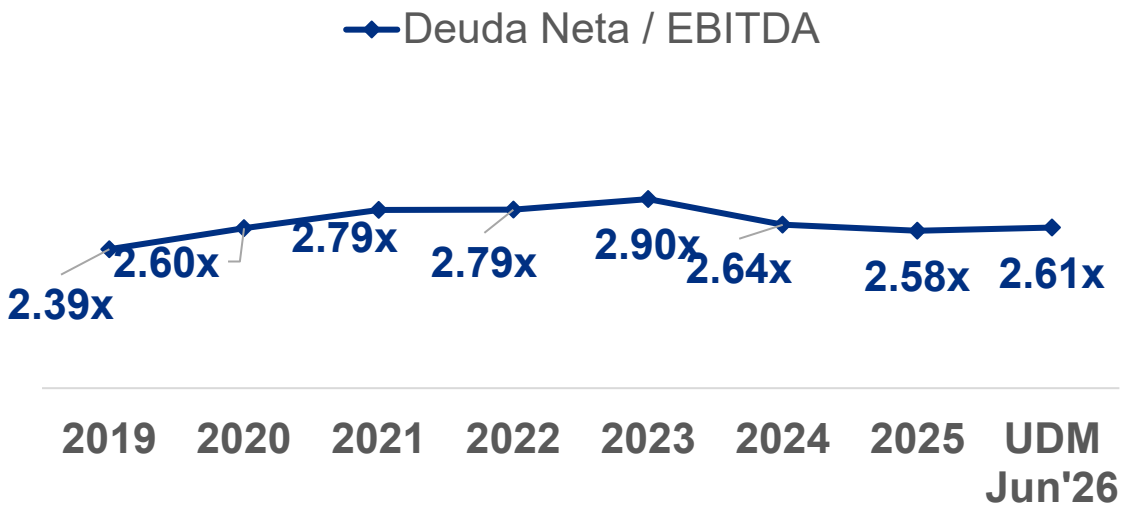
Importancia de la escala

- Vinte es ahora el 4to desarrollador de vivienda más grande de LATAM.
- Más escala, sinergias operacionales y optimización regional.

Grupo Vinte hoy cuenta con un apalancamiento estable y con un fuerte crecimiento en utilidad neta.



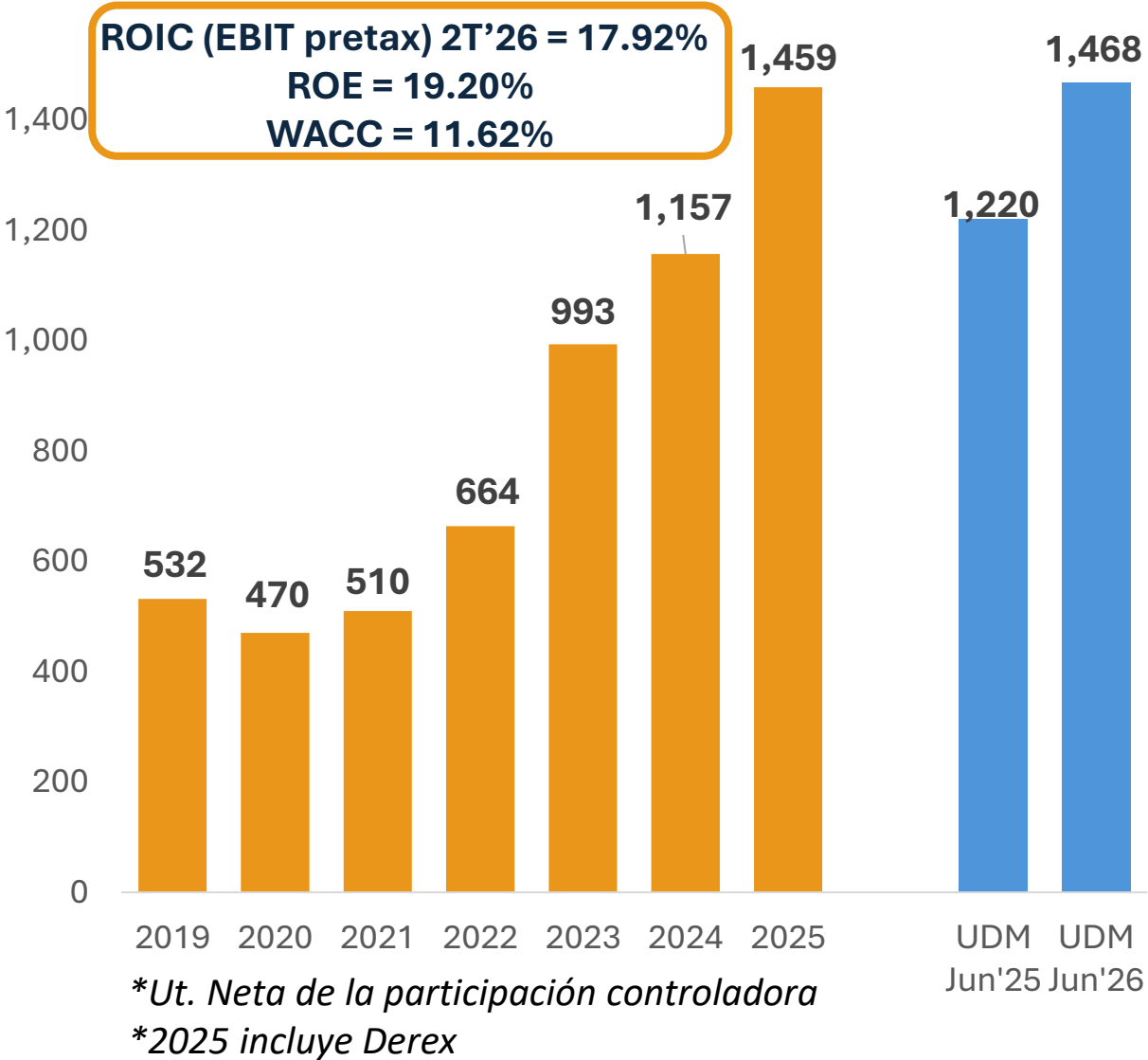
El apalancamiento neto a EBITDA se ubicó en 2.61x al 30 de junio, la cifra trimestral más baja desde 2019.



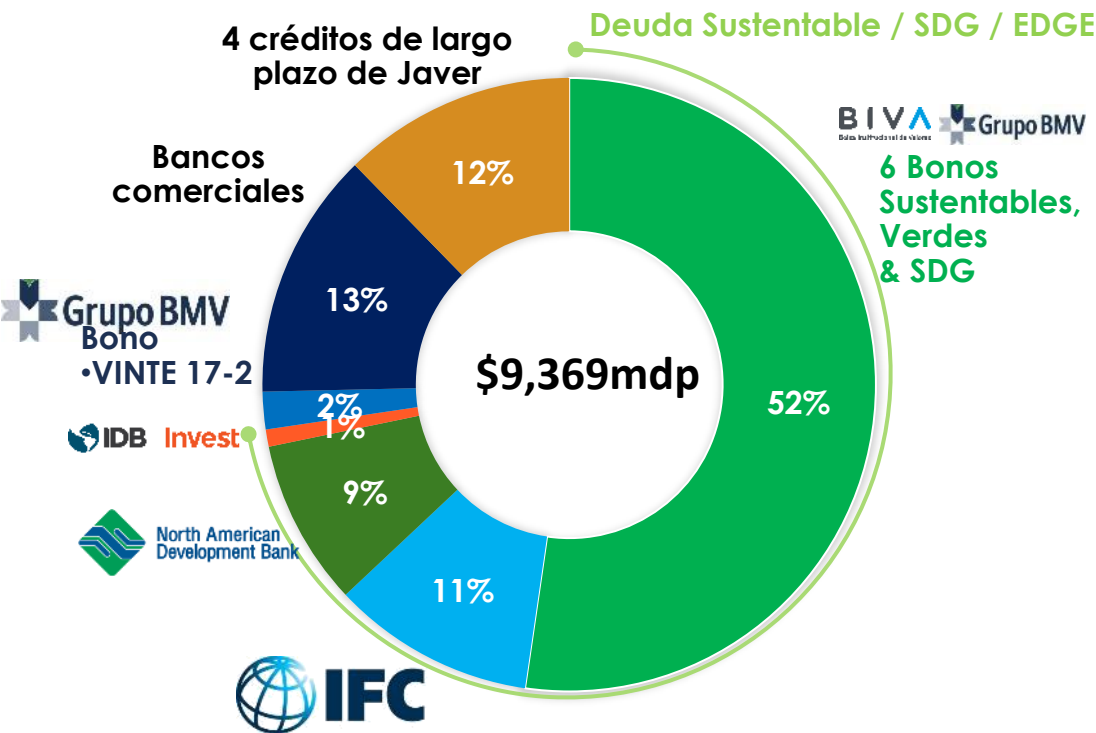
\*Jun'2026: 2.68x incluyendo arrendamientos.

- ✓ Vinte ha tenido acceso continuo a deuda de largo plazo desde el 2011 (plazo promedio actual de 4.2 años).
- ✓ Emisión más reciente de bonos: MXN 2,500 millones en junio 2025 a un plazo de 5 y 7 años.
- ✓ Niveles de calificación de deuda en AA- por Moodys y S&P, así como AA por HR Ratings y por Verum.

Utilidad Neta Proforma Vinte + Javier desde 2019  
(en millones de pesos)

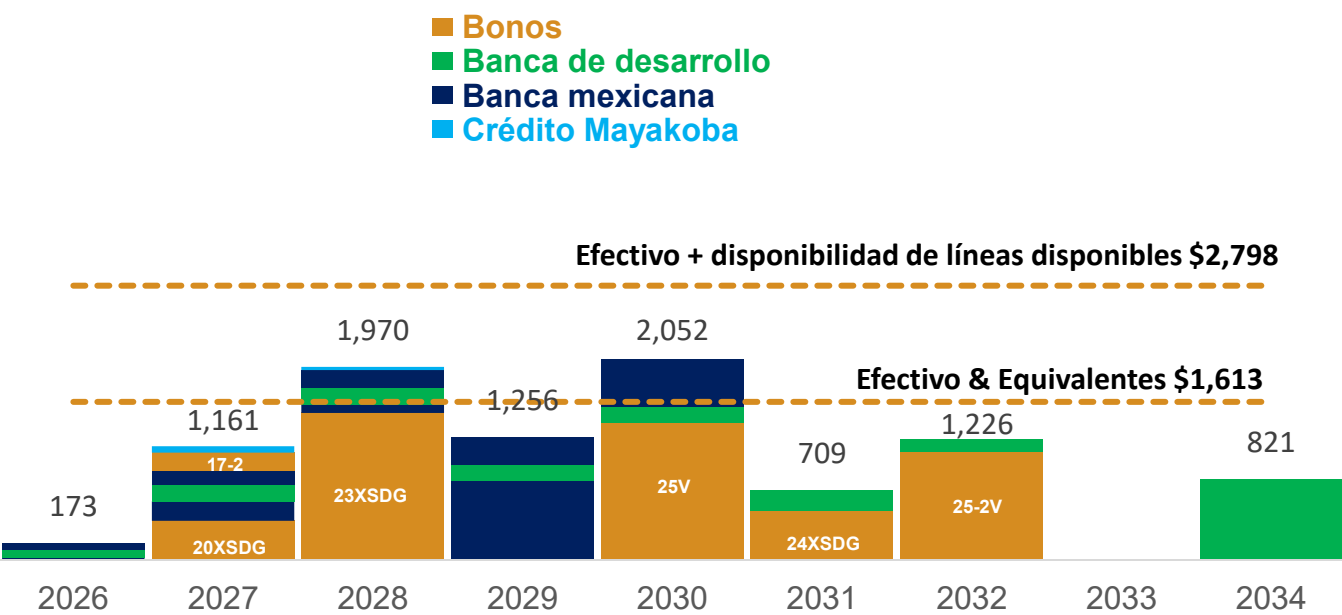


Deuda Bruta  
al 30 de junio de 2026



- 73% de la deuda sustentable/ESG/EDGE
- 100% de la deuda en pesos
- 72% de la deuda bruta en tasa variable
- 11% con garantías inmobiliarias

Vencimientos de la Deuda Dispuesta  
y Líneas Disponibles  
En mdp, al 30 de junio de 2026



Plazo promedio de la deuda igual a 4.2 años

| Disponibilidad actual de líneas disponibles |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Actinver                                    | 150   |
| BBVA                                        | 0     |
| Banregio                                    | 100   |
| BID Invest (Xante)                          | 85    |
| Bancoppel                                   | 200   |
| HSBC                                        | 100   |
| BX+ revolvente                              | 200   |
| BX+ (Javer)                                 | 250   |
| Actinver (Javer)                            | 100   |
| Total                                       | 1,185 |

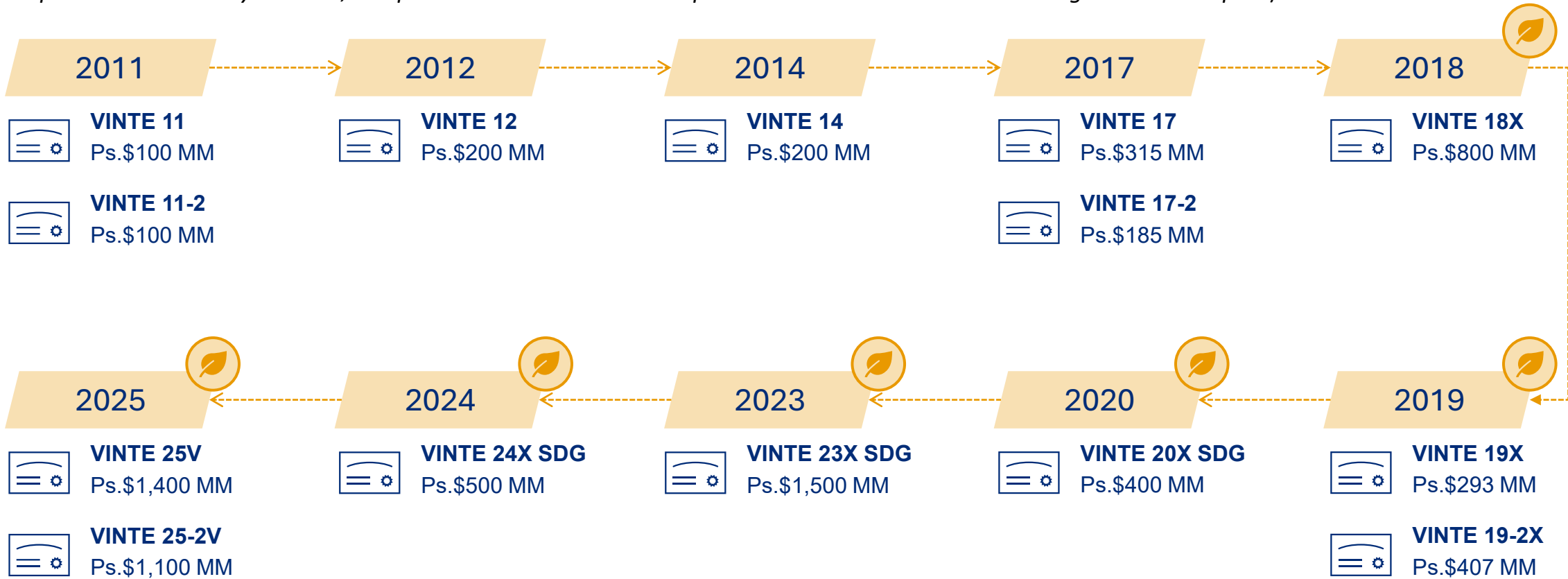
Las nuevas líneas de crédito tiene un ahorro en tasas de unos 75bps vs las que hemos estado pagando.

Vinte ha colocado exitosamente 14 bonos (incluyendo 6 bonos sustentables, 3 bonos SDG y 2 bonos verdes), cada emisión ha mejorado en condiciones y monto, probando el apetito incremental por inversionistas de impacto de largo plazo.

Bonos emitidos por Vinte

(Ticker “X” para Bonos Verdes y Sociales, “V” para Bonos Verdes & “SDG” para Bonos alineados a la metodología del SDG Impact)

 Emisión etiquetada



Fondos de impacto que han respaldado o invertido en algunas de estas colocaciones

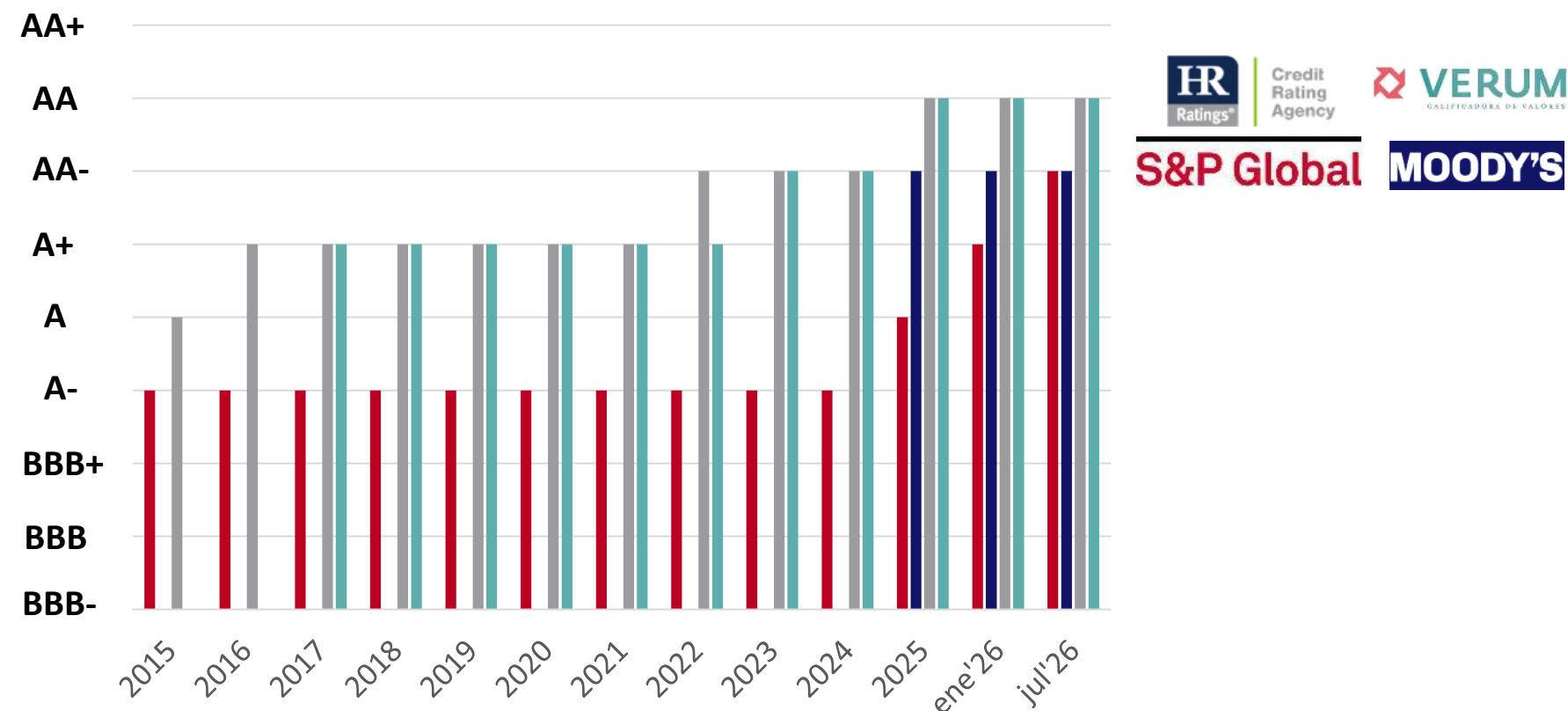


Intermediarios colocadores desde el 2011\*



\*GBM en posible colocación de VINTE26

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.



Fundamentales que han originado los incrementos en calificación y actual perspectiva estable en las 4 calificadoras de Grupo Vinte:

S&P Global

Calificación mxAA- con perspectiva estable

- Mayor desarrollador de México por unidades vendidas tras integración exitosa de Javer.
- Generación de efectivo alta y perfil de vencimientos mejorado

HR  
Ratings  
Credit Rating Agency

Calificación HR AA con perspectiva estable

- Mejora en métricas financieras y mayor crecimiento de lo esperado.
- Líder indiscutible del sector en México

VERUM  
CALIFICADORA DE VALORES

Calificación AA/M con perspectiva estable

- Arranque sólido de operaciones consolidadas Vinte+Javer
- Crecimiento de ingresos y rentabilidad operativa por encima de expectativas
- Apalancamiento a la baja con mejor perfil de vencimientos.

MOODY'S

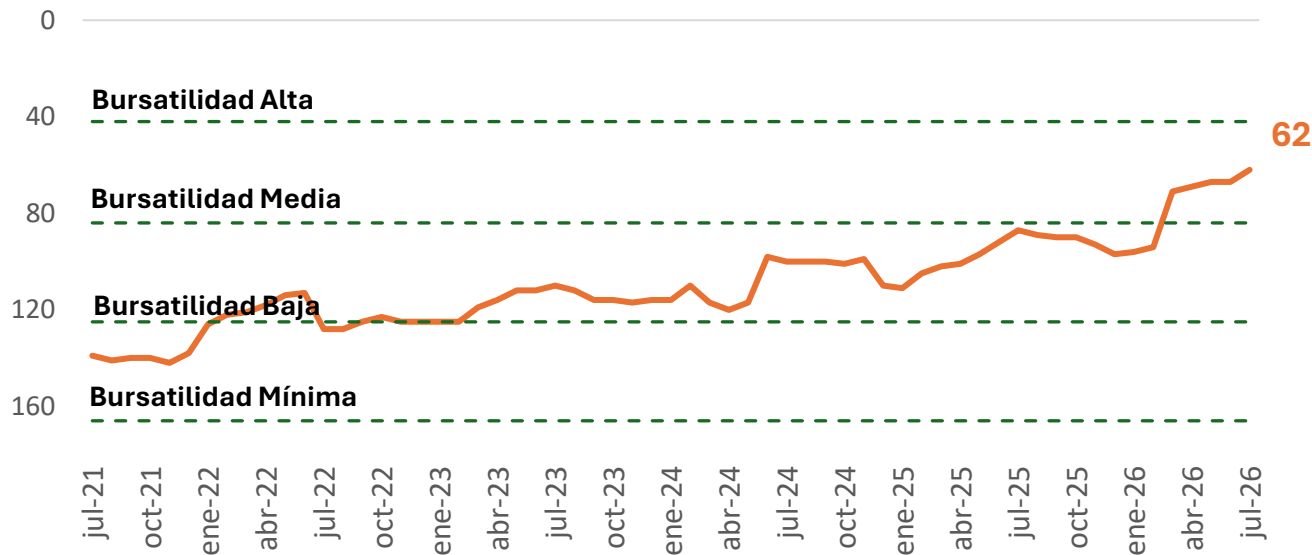
Calificación AA-.mx con perspectiva estable

- Historial comprobado de crecimiento incluso en periodos de desaceleración económica
- Mayor escala, diversificación de productos y geografías
- Apalancamiento menor a 3.75x

Fortaleza del capital de Vinte: durante los últimos 10 años el retorno total de la acción de Vinte se ha mantenido vs el IPC, incluso lo ha superado en años de incertidumbre. Además, la bursatilidad de la acción ha aumentado a partir de la adquisición de Javer y ha aumentado el pago de dividendos.



Índice de Bursatilidad Vinte



Retorno Total Acción Vinte

Base 100 en sep 2016

Incluye retorno por cambios en precio y por dividendos



Dividendos Vinte



\*Dividend Yield calculada con precio de acción al final de cada periodo.

Vinte ha realizado 5 colocaciones de Equity en el Mercado desde el 2016.

| Suscripciones de Capital en el Mercado | Montos Millones de pesos | Inversionistas                            |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| 2016                                   | 1,209                    | Afores, F. Offices & Institucionales      |
| 2019                                   | 350                      | Proparco                                  |
| 2020                                   | 397                      | Impact Fund Denmark (IFD)                 |
| 2024                                   | 1,944                    | Proparco, IFD, Afores, F. Offices & Inst. |
| 2025                                   | 102                      | Inst & Derex                              |

- Adicionalmente, en marzo de 2026 el fondo de recompra de Vinte vendió 252mdp en el Mercado Secundario, en el cual hubo demanda por otros 283mdp adicionales.

Contamos con la cobertura de 6 analistas, en COMPRA con un potencial de rendimiento de +49% y la inclusión en la lista de Small Giants por Bradesco BBI.

Coberturas de analistas de equity actuales

Potencial de crecimiento del precio de la acción considerando el promedio de los nuevos reportes de analistas = +49%

| Institución                                                                                       | Fecha de inicio de cobertura                  | Recomendación                                          | Precio Objetivo |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|
| <br>Green Street | Ago'2026                                      | Green Street's First Mexican Homebuilder Market Review |                 |
|                  | Mar'2026                                      | COMPRA                                                 | 56.60           |
|                  | Feb'2026                                      | COMPRA                                                 | 47.40           |
|                  | Top-Pick Feb'26<br>(cobertura desde nov'2016) | Outperform                                             | 47.00           |
|                | Oct'2025                                      | DCF & EV/EBITDA valuation upside                       | 52.00           |
|                | Mar'2025                                      | Inclusión en lista Mexico Small Giants                 |                 |
|                | Nov'2022                                      | COMPRA                                                 | 54.50           |
|                | Dic'2018                                      | COMPRA                                                 | 55.00           |

| Consejo de Administración         |                        |                              |                                                                   |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Miembros Propietarios             |                        | Miembros Independientes      |                                                                   |
| Sergio Leal Aguirre               | Presidente del Consejo | Manuel Oropeza Fuentes       | Miembro Independiente (Fundador de Goldco Consulting)             |
| René Jaime Mungarro               | Miembro del Consejo    | Víctor Barreiro García Conde | Miembro Independiente (CEO MRP Group)                             |
| Carlos Cadena Ortiz de Montellano | Miembro del Consejo    | Ursula Wilhelm Nieto         | Miembro Independiente (IRO Banamex)                               |
| Antonio Blas Zúñiga Hernández     | Miembro del Consejo    | Eugenio Garza y Garza        | Miembro Independiente (Rector UDEM & Ex CFO FEMSA & ex CEO Javer) |
| José Antonio Soto Montoya         | Miembro del Consejo    |                              |                                                                   |
| Domingo Alberto Valdés Díaz       | Miembro del Consejo    |                              |                                                                   |
| René Martínez Martínez            | Miembro del Consejo    |                              |                                                                   |

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

|                     |                                 |                              |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Comité de Auditoría | Comité de Prácticas Societarias | Comité de Capital Allocation |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------|

| Equipo de Administración            |                      |                                                    |                       |                                    |                                           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| Presidente Ejecutivo<br>Sergio Leal | CEO<br>René Martínez | Miembro<br>Comité Ejecutivo<br>René Jaime Mungarro | CFO<br>Domingo Valdés | CEO Derex<br>Aurora García de León | Director Jurídico<br>Oliverio de la Garza |

Grupo Vinte se encuentra dentro de las 10 desarrolladoras de vivienda listadas en Bolsas de Valores más grandes de América por número de viviendas entregadas en 2025.



Información en millones de USD

| Posición | Empresa              | País | Unidades 2025 | Precio Promedio | Ingresos | EBITDA | Utilidad Neta | VE/ EBITDA | P/VL | P/U  | Dividend yield* 2025 |
|----------|----------------------|------|---------------|-----------------|----------|--------|---------------|------------|------|------|----------------------|
| 1        | D.R. Horton          |      | 84,863        | 370             | 34,250   | 4,684  | 3,710         | 11.8       | 2.1  | 14.2 | 1.2%                 |
| 2        | Lennar Corporation   |      | 82,583        | 391             | 34,187   | 2,962  | 1,786         | 10.5       | 1.5  | 18.9 | 1.9%                 |
| 3        | MRV & Co             |      | 38,526        | 47              | 1,951    | 102    | -186          | 24.2       | 0.8  | -4.2 | N/D                  |
| 4        | PulteGroup           |      | 29,572        | 566             | 17,312   | 3,344  | 2,425         | 7.1        | 1.7  | 9.7  | 0.9%                 |
| 5        | NVR, Inc.            |      | 21,915        | 461             | 10,324   | 1,841  | 1,340         | 10.6       | 5.3  | 16.7 | N/D                  |
| 6        | Construtora Tenda    |      | 19,506        | 41              | 748      | 106    | 111           | 5.9        | 2.5  | 6.0  | 6.0%                 |
| 7        | Cury Construtora     |      | 16,011        | 55              | 966      | 232    | 175           | 7.6        | 7.2  | 10.2 | 2.0%*                |
| 8        | Grupo Vinte          |      | 15,681        | 53              | 844      | 148    | 76            | 5.8        | 1.1  | 6.1  | 5.6%                 |
| 9        | Meritage Homes       |      | 15,026        | 384             | 5,861    | 576    | 453           | 9.7        | 0.9  | 10.4 | 2.8%                 |
| 10       | Cyrela Brazil Realty |      | 14,354        | 117             | 1,686    | 340    | 429           | 7.5        | 1.1  | 4.7  | 9.9%                 |

Fuente: Bloomberg e información pública de cada compañía  
Dividendos decretados UDM y precio de la acción al cierre de 2025.

\*El dividend yield de Cury de los últimos 12 meses es de 16.4% principalmente derivado de un pago de dividendos posterior a su Follow-On en Dic’25.

02

---

## Fundamentales del sector



## Los fundamentales del sector vivienda en México generan las bases de la sólida demanda actual de vivienda.



Producción de vivienda en México continúa en **mínimos históricos** y precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación desde el 2015



2.2 millones de **nuevos empleos formales** en los últimos 2 años



Incremento en **salario mínimo** se ha **triplicado** en los últimos 7 años en términos reales.



Alta **confianza** del consumidor para la compra de vivienda.



**Alto apetito** de instituciones financieras para la **originación de hipotecas**.



Mayor crecimiento en zonas centro y norte del país.

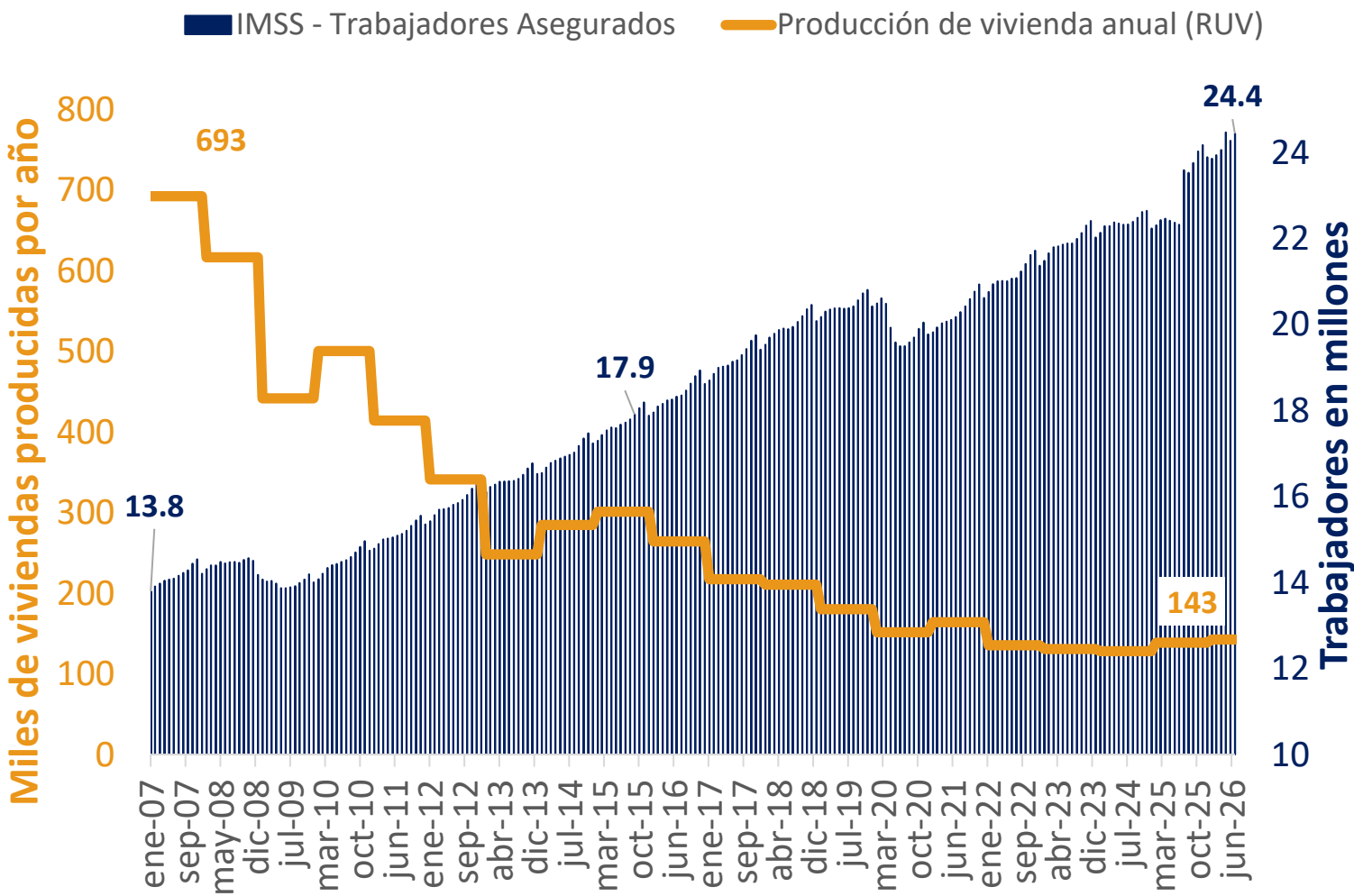


**Baja de 500bps** en la tasa de interés de los Cetes en los últimos 24 meses.



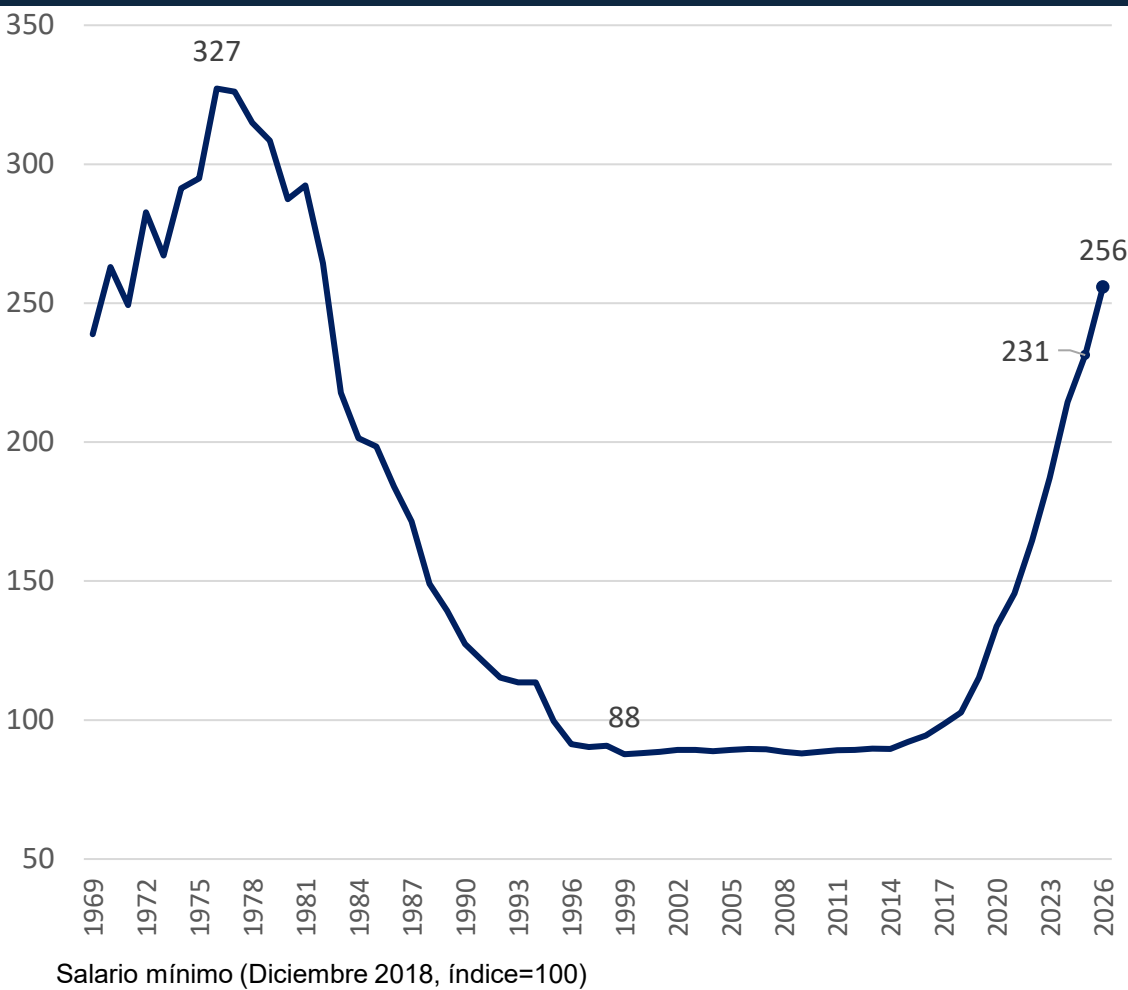
La oferta de vivienda en el RUV ha disminuido a solo 143 mil viviendas al año, mientras que el empleo formal ha aumentado de 13.8 millones a 24.4 millones de trabajadores de 2007 a la fecha y con un fuerte incremento en los salarios.

Fuerza laboral en aumento y oferta de vivienda en mínimos históricos



Fuente: RUV & IMSS

El salario mínimo se ha multiplicado por casi 3.0x en los últimos 7 años.



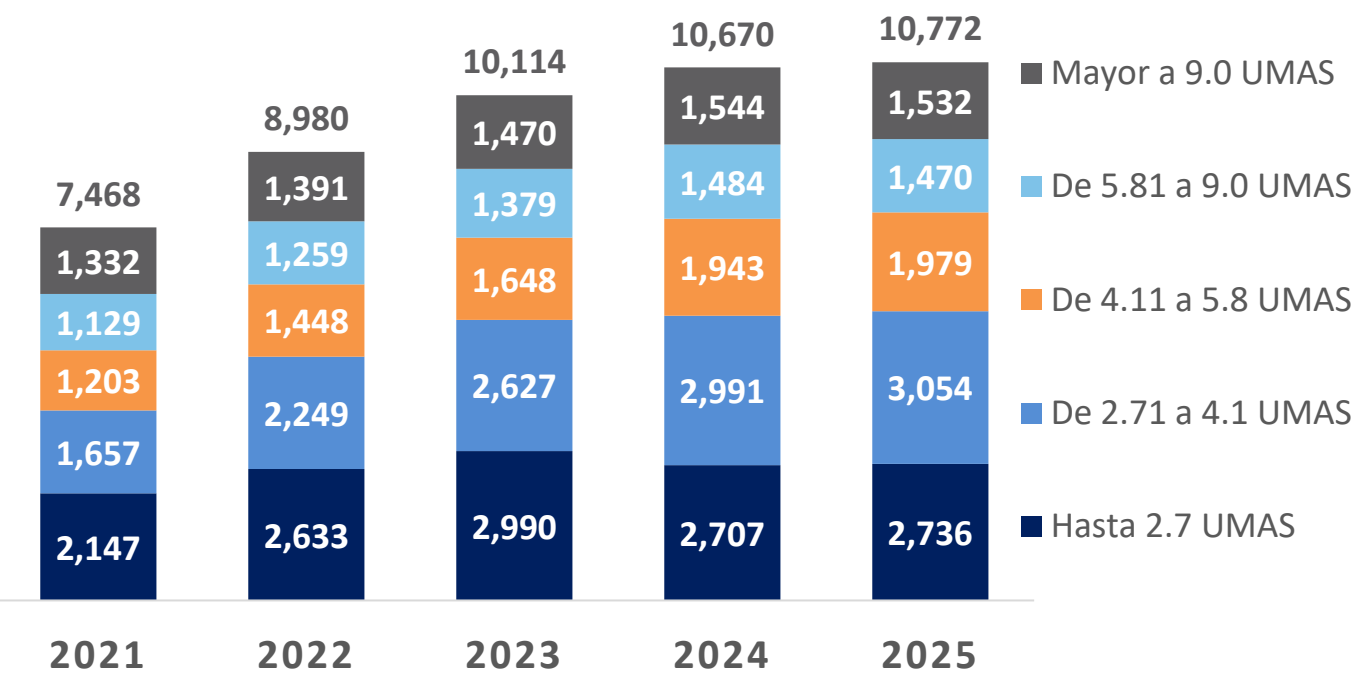
Salario mínimo (Diciembre 2018, índice=100)

Fuente: Banxico / Gobierno de México

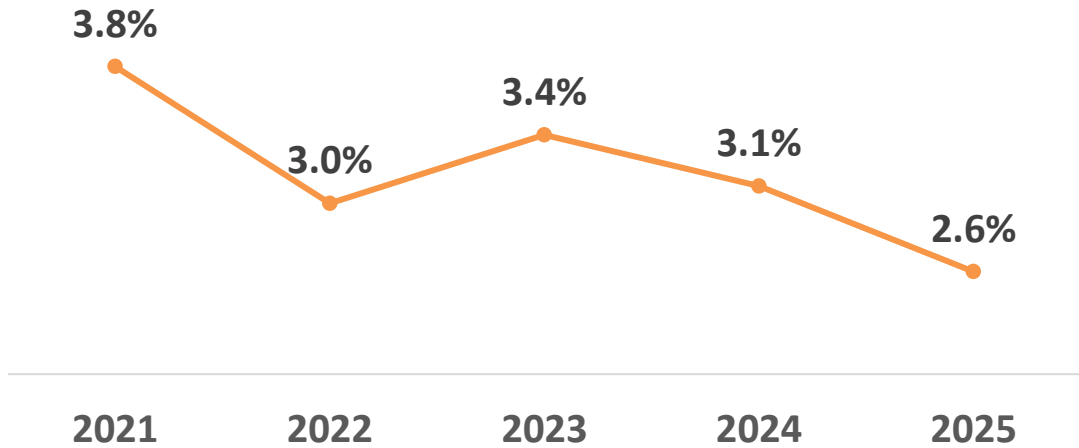
En los últimos años se ha incrementado de manera importante la demanda potencial de derechohabientes del Infonavit.



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



Tasa de desocupación nacional



Fuente: INEGI.

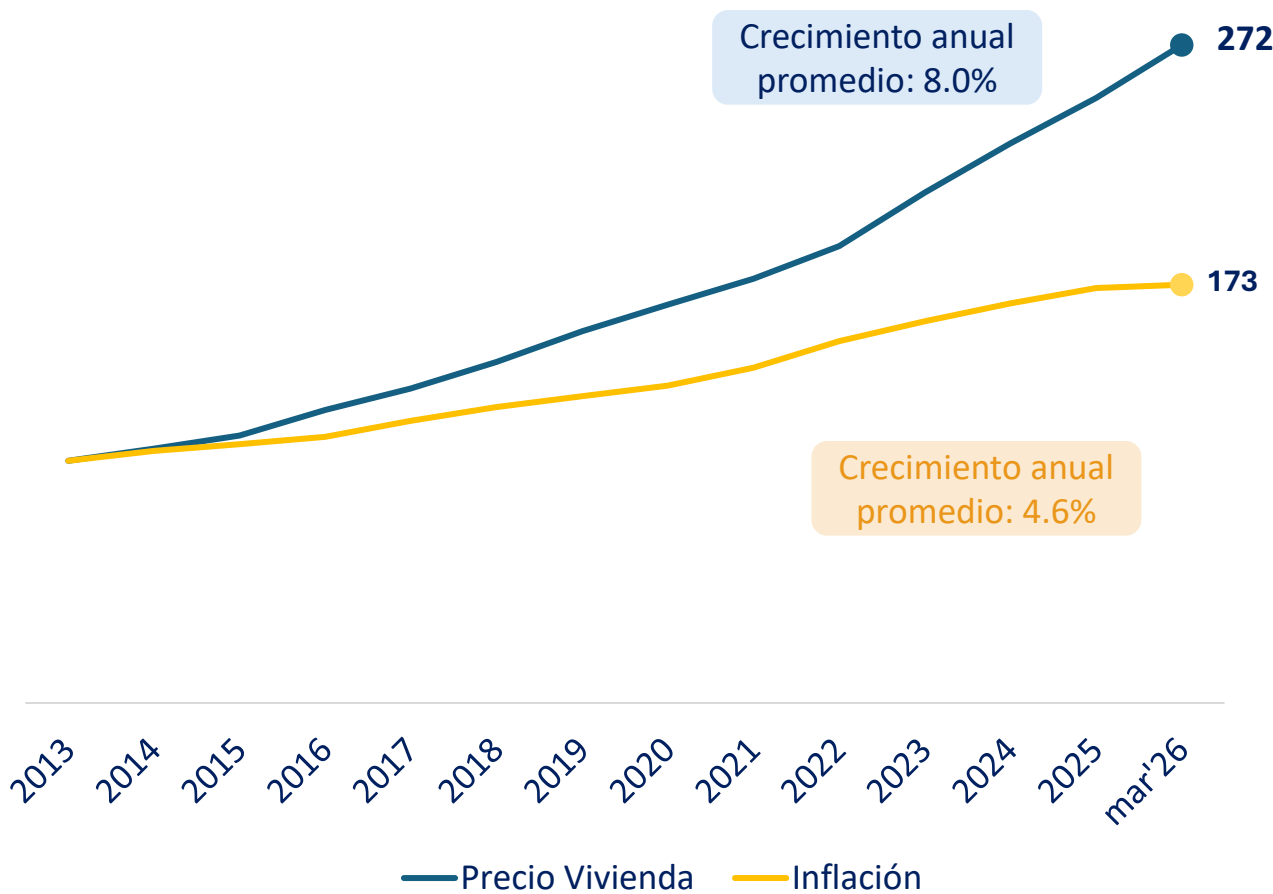
\*Considera demanda potencial para crédito tradicional y segundo crédito.  
La demanda potencial del INFONAVIT es de 10.8 millones de derechohabientes al 28 de febrero de 2025.  
Fuente: Infonavit.

# Incremento de precio de viviendas a ritmo acelerado

- Los precios de vivienda en México han crecido a ritmo promedio de casi el doble que la inflación desde 2015 a la fecha, reflejando mayor demanda que oferta desde 2015.

## Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF<sup>1</sup> e INPC<sup>2</sup>

(Diciembre 2013, base = 100)



| Principales Estados | Crecimiento Mar 2025-2026 | Crecimiento promedio anual Mar 2013-2026 |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| <b>Nacional</b>     | <b>8.7%</b>               | <b>8.0%</b>                              |
| Aguascalientes      | 12.0%                     | 8.0%                                     |
| Baja California     | 10.7%                     | 9.2%                                     |
| Coahuila            | 8.1%                      | 7.6%                                     |
| Chihuahua           | 9.8%                      | 8.1%                                     |
| CDMX                | 4.5%                      | 8.1%                                     |
| Hidalgo             | 9.4%                      | 6.8%                                     |
| Jalisco             | 13.0%                     | 8.7%                                     |
| Estado de México    | 5.3%                      | 6.5%                                     |
| Nuevo León          | 9.7%                      | 8.4%                                     |
| Puebla              | 9.6%                      | 8.1%                                     |
| Querétaro           | 7.6%                      | 7.9%                                     |
| Quintana Roo        | 13.1%                     | 9.6%                                     |
| Sonora              | 9.3%                      | 7.9%                                     |
| Tamaulipas          | 10.4%                     | 8.0%                                     |

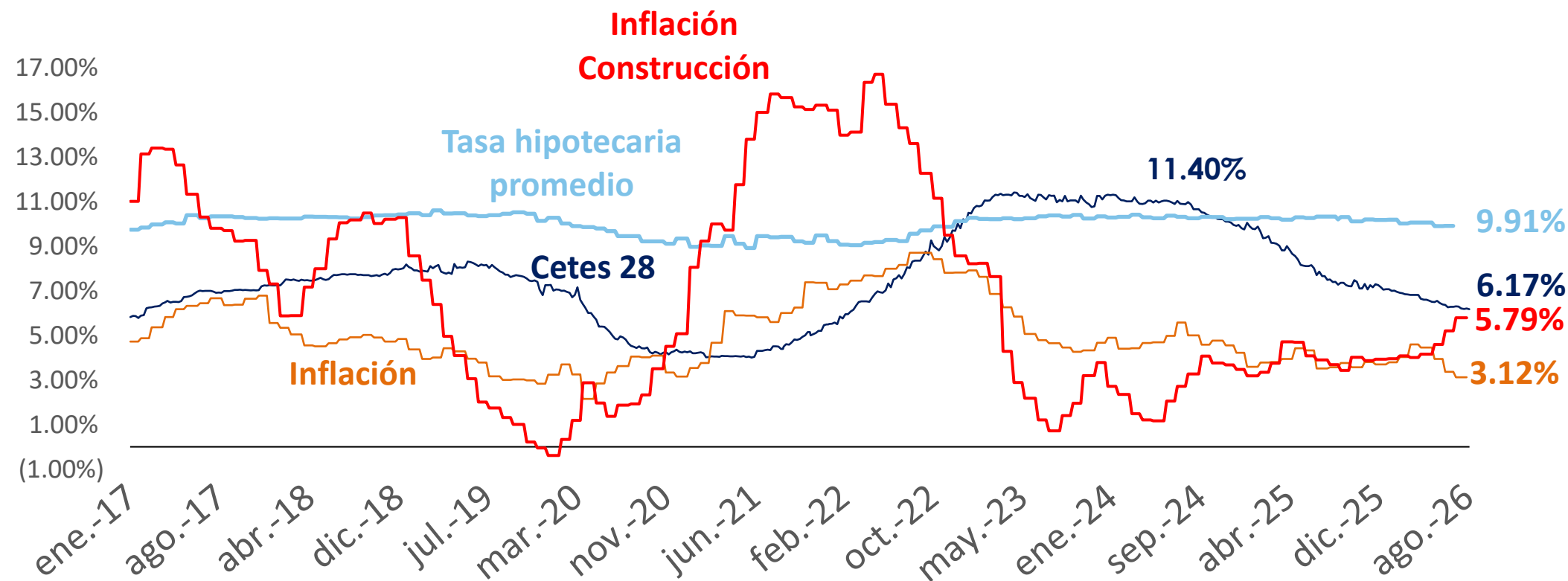
Fuente: SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía)

Notas: 1) Sociedad Hipotecaria Federal; 2) Índice Nacional de Precios al Consumidor

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 e inflación de construcción a julio de 2026 & tasa de originación hipotecaria promedio a junio 2026

# Límite de Responsabilidad

La información contenida en esta presentación ha sido elaborada por Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (“Vinte”) y no incluye, ni pretende incluir, la información necesaria para tomar cualquier decisión de inversión relacionada con Vinte. Asimismo, la información contenida en este documento es solo para fines informativos. El material expuesto en esta presentación proporciona información general sobre Vinte a la fecha de la presente. La información contenida en este documento está en forma resumida y no pretende ser completa. Puede incluir información derivada de fuentes disponibles públicamente que no han sido verificadas de forma independiente. No se hace ninguna representación o garantía, expresa o implícita, con respecto a la precisión, imparcialidad o integridad de esta información, y no se debe confiar en ella. Esta presentación puede contener ciertas declaraciones prospectivas e información relacionada con Vinte que reflejan los puntos de vista y/o expectativas actuales de Vinte y su administración con respecto a su desempeño, negocios y eventos futuros. Las declaraciones prospectivas incluyen, sin limitación, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados, desempeño o logros futuros, y puede contener palabras como “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “pronosticar”, “planificar”, “predecir”, “proyectar”, “objetivo” o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Dichas declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que una serie de factores importantes podrían hacer que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación, incluida la aceptación en el mercado de los productos o servicios de Vinte; volatilidad en la industria de la vivienda, la economía mexicana y los mercados financieros; cambios en la legislación, normas contables, impuestos y políticas gubernamentales que afecten al sector de la vivienda. En ningún caso Vinte o cualquiera de sus afiliados, directores, funcionarios, agentes, empleados o accionistas serán responsables ante un tercero por cualquier inversión o decisión comercial o acción tomada con base en la información y declaraciones contenidas en esta presentación o por cualesquiera daños consecuentes, especiales o similares. Todas las declaraciones prospectivas en esta presentación se basan en información y datos disponibles a la fecha en que se hicieron, y Vinte no asume ninguna obligación de actualizarlas a la luz de nueva información o desarrollos futuros. Esta presentación y su contenido son información patentada y no se pueden reproducir ni difundir de otra manera, en su totalidad o en parte, sin el consentimiento previo por escrito de Vinte.

Además, este documento, total o parcialmente, o su distribución, no forma parte, ni se basará en él, para la ejecución de cualquier contrato o para tomar alguna decisión de inversión en relación con el mismo, en virtud de que la información contenida en esta presentación será objeto de verificaciones, correcciones, actualizaciones y cambios sin previo aviso, por lo tanto, cualquier decisión de compra de valores bajo cualquier oferta pública o privada se tomará únicamente con base en la información contenida en un memorando de oferta, memorando de colocación privada o prospecto, según corresponda. Cualquier persona que reciba esta presentación no interpretará el contenido de la misma como un consejo legal, tributario o de inversión, y dichas personas deberán siempre consultar a sus propios asesores al efecto, y adicionalmente, al recibirla, reconocerán que (i) la información del presente documento es solo para fines informativos y que dicha información no cubre, ni pretende cubrir, todos los aspectos requeridos para considerar realizar una inversión, y (ii) no se tomará ninguna decisión para adquirir o vender valores, realizar ninguna inversión, tomar decisiones sobre inversiones o recomendar una inversión a terceros con base en la información aquí contenida, y dichas personas renuncian a cualquier derecho que puedan tener en relación con la información incluida aquí.

Ni la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa de Valores ni ninguna otra autoridad ha aprobado, revisado, comentado o desaprobado la información contenida en esta presentación, ni su integridad o exactitud. De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores, la oferta pública de valores está restringida a los inscritos ante el Registro Nacional de Valores, con la previa autorización otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Cualquier oferta pública a realizarse en los Estados Unidos Mexicanos deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, que incluyen, entre otros, la presentación de un prospecto que incluya, de manera enunciativa, mas no limitativa, una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal, así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones de los inversionistas. Esta presentación no sustituye la información que debería incluirse en dicho prospecto. Esta presentación no constituye una oferta, invitación o solicitud de una oferta o solicitud para vender, emitir, suscribir o comprar valores de Vinte o de cualquier otra persona. Los valores de Vinte no se han registrado bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y no se pueden ofrecer ni vender en los Estados Unidos de América sin registro o una exención aplicable de los requisitos de registro.