

**Vinte Viviendas Integrales,
S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025, 2024 y
2023, e informe de los auditores
independientes del 10 de abril de
2026



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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2025, 2024
y 2023**

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "Vinte"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría *de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la nota 1a, el 10 de noviembre de 2025, Vinte concluyó exitosamente la adquisición del 100% del capital social de Derex Desarrollo Residencial, S. A. de C. V. ("Derex"). Con esta compra, Derex se convirtió en una subsidiaria directa de Vinte.

Como se menciona en la nota 1b, el 16 de diciembre de 2024, Vinte concluyó exitosamente la adquisición del 99.92% del capital social de Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. ("Javer"), adquiriendo 287,102,361 acciones. Con esta compra, Javer se convirtió en una subsidiaria directa de Vinte.



Llamamos la atención a la Nota 15 de los estados financieros consolidados, en la cual se describe el ajuste realizado dentro del periodo de medición establecido por la NIIF 3, *Combinaciones de Negocios*, relacionado con la identificación de un activo intangible (marca) y el reconocimiento del impuesto diferido correspondiente. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2025. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

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

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

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

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto fueron los siguientes:

1. Realizamos procedimientos analíticos para validar lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestado utilizado tanto en la fase actual de la vida del proyecto como en su totalidad.
2. Realizamos una muestra de ciertos costos incurridos en los inventarios inmobiliarios, y revisamos que dichos costos cumplieran con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, también revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las propiedades residenciales vendidas.
3. Comparamos el margen reconocido durante el ejercicio de las casas o propiedades residenciales vendidas contra el margen proyectado de la vida del proyecto o análisis del negocio.
4. Probamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la Administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra, presupuestos de precios de venta, costos e información histórica de ventas.

(Continúa)



Información distinta de los estados financieros consolidados y el informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

Otra información adicional, la cual es una medida que no es requerida por las NIIF, y ha sido incorporada en este informe del auditor con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento respecto al EBITDA ("Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", por sus siglas en inglés), de la Entidad, esta información está presentada en la Nota 18 d.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

(Continúa)



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de Vinte como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de Vinte. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de Vinte. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

(Continúa)



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, la cuestión clave de auditoría. Describimos esa cuestión en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Arturo Ceballos López

Ciudad de México, México

10 de abril de 2026

(Concluye)



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

Activos	Nota	2025	2024	2023
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 1,971,670	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380
Cuentas por cobrar	7	1,460,957	1,344,286	366,364
Inventarios inmobiliarios	8	10,532,297	8,798,584	4,159,129
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	1,233,158	1,083,057	317,401
Total de activo circulante		15,198,082	13,091,408	6,350,274
<i>Activo no circulante:</i>				
Inventarios inmobiliarios	8	8,807,751	7,957,187	4,375,049
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	97,756	100,351	87,972
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	21	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	10	100,135	115,958	91,727
Otros activos	11	857,220	865,838	36,111
Activos por derecho de uso	12	261,048	214,816	37,230
Instrumentos financieros derivados		-	61,159	-
Crédito mercantil	15	380,281	261,763	-
Inversión en negocio conjunto	13	16,007	21,399	23,162
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	14	158,162	158,162	158,162
Impuestos a la utilidad diferidos	27	475,767	367,262	224,938
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	309,947	333,621	471,156
Total de activo no circulante		11,550,789	10,544,231	5,592,222
Total de activos		\$ 26,748,871	\$ 23,635,639	\$ 11,942,496

Pasivos y capital contable

Pasivo a corto plazo:

Porción circulante de la deuda a largo plazo	17	\$ 685,529	\$ 1,495,864	\$ 149,767
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	16	589,285	500,312	504,258
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		451,510	294,035	218,721
Cuentas por pagar a proveedores		2,228,714	2,288,461	241,023
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	19	1,356,758	1,156,029	332,572
Pasivos por arrendamiento	12	92,391	86,956	16,398
Anticipo de clientes		118,412	61,034	64,483
Impuestos y gastos acumulados	20	351,333	289,346	150,252
Impuesto sobre la renta		5,445	50,397	3,876
Participación de utilidades por pagar		35,546	60,088	17,083
Total de pasivo a corto plazo		5,914,923	6,282,522	1,698,433



	Notas	2025	2024	2023
<i>Pasivo a largo plazo:</i>				
Deuda a largo plazo	17	8,649,315	7,062,765	3,909,086
Beneficios a empleados		218,709	168,396	12,101
Proveedores de terrenos a largo plazo		149,780	75,852	106,331
Pasivos por arrendamiento	12	120,504	118,905	20,799
Impuestos a la utilidad diferidos	27	<u>3,617,553</u>	<u>3,046,095</u>	<u>1,346,563</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>12,755,861</u>	<u>10,472,013</u>	<u>5,394,880</u>
 Total de pasivos		 18,670,784	 16,754,535	 7,093,313
Contingencias y compromisos (Notas 28 y 29)				
<i>Capital contable:</i>				
Capital social	22	3,487,657	3,387,967	1,609,112
Reserva para recompra de acciones		167,471	61,979	61,990
Utilidades acumuladas		4,280,693	3,278,677	3,036,896
Efecto acumulado por conversión		(6,193)	4,584	(3,060)
Participación no controladora		<u>148,459</u>	<u>147,897</u>	<u>144,245</u>
 Total de capital contable		 <u>8,078,087</u>	 <u>6,881,104</u>	 <u>4,849,183</u>
 Total pasivos y capital contable		 <u>\$ 26,748,871</u>	 <u>\$ 23,635,639</u>	 <u>\$ 11,942,496</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



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

Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	23	\$ 15,724,386	\$ 5,288,541	\$ 4,820,456
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	8	<u>(10,982,583)</u>	<u>(3,837,904)</u>	<u>(3,506,396)</u>
Utilidad bruta		4,741,803	1,450,637	1,314,060
Gastos generales y de administración	26	(594,087)	(250,072)	(260,038)
Gastos de dirección y planeación	26	(915,437)	(303,377)	(250,018)
Gastos de venta	26	(1,004,026)	(280,869)	(237,758)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$953,527, \$372,904, y \$209,459, respectivamente)	25	(386,905)	(225,201)	(121,043)
Ingresos por intereses		160,376	159,724	67,591
Plusvalía de inversiones en activos financieros		-	-	-
Participación en el resultado del negocio conjunto		(5,393)	(1,763)	(424)
Otros ingresos financieros		(47,602)	2,190	
Otros ingresos		65,011	12,055	91,063
Otros gastos		<u>(67,144)</u>	<u>(24,801)</u>	<u>(16,362)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,946,596	538,523	587,071
Impuestos a la utilidad	27	<u>(511,555)</u>	<u>(132,937)</u>	<u>(148,757)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 1,435,041</u>	<u>\$ 405,586</u>	<u>\$ 438,314</u>
Utilidad atribuible a la participación controladora		<u>\$ 1,434,479</u>	<u>\$ 401,934</u>	<u>\$ 428,754</u>
Utilidad atribuible a la participación no controladora		<u>\$ 562</u>	<u>\$ 3,652</u>	<u>\$ 9,560</u>
Promedio ponderado de acciones		<u>279,425,913</u>	<u>226,798,158</u>	<u>216,425,413</u>
Utilidad por acción (básica y diluida)		<u>\$ 5.13</u>	<u>\$ 1.77</u>	<u>\$ 1.98</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos) - Nota 22

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

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



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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

1. Actividades y eventos relevantes

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus Subsidiarias (colectivamente, la “Entidad” o “Vinte”), está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. Las principales actividades de la Entidad, son: diseño, promoción, construcción y comercialización de propiedades residenciales de interés medio, interés residencial e interés social, la prestación de servicios de construcción, técnicos, de asesoría, elaboración de proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalación y en general todo lo relacionado con la industria de la construcción de vivienda o propiedades residenciales.

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en el edificio corporativo denominado “Downtown Santa Fe”, en Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201, Col. Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, México, Ciudad de México, también opera en los estados de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Quintana Roo y Nuevo León.

Eventos relevantes

a) *Adquisición Derex*

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

b) *Adquisición Javier*

Con fecha 20 de mayo de 2024, Vinte, Vivemex LLC, ciertos accionistas principales de Javier (los “Accionistas Principales de Javier”) y Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. (“Javier”) celebraron un contrato maestro (transaction agreement), en virtud del cual: (a) Vinte se obligó a llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición (“OPA”) para adquirir hasta el 100% de las Acciones Javier en circulación, y (b) los Accionistas Principales de Javier se obligaron a participar en la Oferta Pública de Adquisición, y vender y transferir a Vinte la totalidad de las Acciones Javier de las que son titulares, mismas que representan, en conjunto, el 62.69% de las Acciones Javier en circulación (el “Acuerdo de Operación”). En línea a lo dispuesto en el Acuerdo de Operación, Vinte dio inicio a la OPA el 13 de noviembre de 2024 con fecha de vencimiento de la oferta del 16 de diciembre de 2024, fecha de registro de la OPA del 17 de diciembre de 2024 y liquidación el 18 de diciembre de 2024. Como consecuencia de la OPA y compras de acciones adicionales, Vinte ha adquirido un total de 287,102,361 acciones de Javier, las cuales representan el 99.92% del total. Una vez consumada la Adquisición, Javier se convirtió en una subsidiaria directa de Vinte y las subsidiarias de Javier son, a su vez, subsidiarias indirectas de Vinte. La Adquisición es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que Vinte ha implementado desde su constitución.



c) *Colocación de Certificados Bursátiles*

El 11 de junio de 2025, Vinte concluyó exitosamente la oferta de colocación de dos bonos verdes por \$2,500 millones de pesos, con vencimientos a 5 y 7 años, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA). La Compañía contaba con un objetivo de colocación de \$1,250 millones de pesos, al haber una sobredemanda de 2.5 veces, se logró un monto adicional por ejercicio de sobreasignación de \$1,250 millones de pesos. Los recursos netos de la emisión serán destinados en un 100% para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades verdes en México, en línea con el Marco de Referencia de Bonos Verdes Vinte, desarrollado con asesoría de BBVA y de LAGreen y sobre el cual se obtuvo la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics US Inc., en el cumplimiento de los Principios de los Bonos Verdes de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (“ICMA” por sus siglas en inglés) y clasificando la contribución a la sostenibilidad en el nivel más alto de su escala. Los principales inversionistas fueron fondos nacionales e internacionales enfocados en inversiones de alto impacto, tales como DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH y el fondo LAGreen gestionado por Finance in Motion de Alemania, así como un fondo de pensiones de una institución multilateral global (impulsora principal de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible), un fondo de pensiones con enfoque en inversiones ASG e inversionistas y bancos de desarrollo locales. La colocación constituye el séptimo y octavo bonos etiquetados, en esta ocasión verdes, así como el treceavo y catorceavo bono emitido por Vinte desde 2011, y cuentan con las siguientes características: ‘VINTE 25V’ por \$1,400 millones de pesos a una tasa variable de THIE de Fondeo a un día más un margen de 250 puntos base, con un vencimiento a 5 años y ‘VINTE 25-2V’ por \$1,100 millones de pesos a una tasa fija de 200 puntos base sobre los Bonos M interpolados con vencimientos en 2031 y 2033 (a 6 y 8 años) en la fecha de la colocación y con un vencimiento a 7 años. Los recursos obtenidos se destinarán a contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, principalmente relacionados en agua (ODS 6), energía (ODS 7), comunidades sustentables (ODS 11) y consumo responsable (ODS 12). La emisión contó con calificaciones crediticias de AA- de Moody’s, AA de Verum y AA- de HR Ratings.

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

Con fecha 14 de noviembre de 2024, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. realizó la colocación de un bono sustentable (Clave de Pizarra: “VINTE 24X”) por \$500 millones de pesos, con vencimiento a 7 años a una tasa fija de 240 puntos base sobre el Bono M, en la Bolsa Institucional de Valores, S. A. de C. V. (BIVA). Los recursos netos de la emisión serán destinados en un 100% para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sustentables (con un impacto verde y social) en México.



d) *Cambio de denominación social de Entidad Subsidiaria*

Con fecha 27 de abril de 2023, en Asamblea de General Ordinara de Accionistas, se resolvió aprobar el cambio de denominación social de Vinte, Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V. a Xante&Vi, S. A. P. I.

e) *Constitución de Entidad Subsidiaria “Urba. e Infra. del Centro, S. A. de C. V.”*

Con fecha 1 de marzo de 2023 se constituyó en la Ciudad de México, la subsidiaria Urba. e Infra. del Centro, S. A. de C. V., con R.F.C.: UIC230301EWA; siendo su principal objeto la prestación y ejecución de toda clase de servicios y obras especializados tales como trabajos de urbanización, infraestructura, instalaciones sanitarias eléctricas y cualquier otro servicio parcial de construcción distinto al de la obra en general que requiera un grado de especialidad en particular. Vinte es dueña del 98% de las acciones.

2. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas**

Normas NIIF® de Contabilidad (“NIIF” o “NIC”) nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
-----------------------------------	---

<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.</i>
---	---

<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
<i>NIIF 19</i>	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:



Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.



Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.



Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos que tendrá esta NIIF 18 en sus estados financieros consolidados en periodos futuros

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, *excepto por inversiones en activos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo*, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.



Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

b. ***Negocio en Marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida.



La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la participación accionaria en su capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

Subsidiarias	Participación %			Actividades
	2025	2024	2023	
Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de construcción
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de internet
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios
Xante&VI S.A.P.I. de C.V. (antes Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.)	98.00	98.00	99.99	Servicios de personal y asesoría
Fideicomiso Desarrollo OV CIB/2185	75.00	75.00	75.00	Construcción y venta de propiedades residenciales
Fideicomiso CIB/3698	50.00	50.00	50.00	Construcción y venta de propiedades residenciales (etapa pre-operativa)
Vivemex LLC	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urba. e Infra. del Centro S.A. de C.V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de construcción
Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (1)	99.97	99.92	-	Compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica al desarrollo y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial
Derex Desarrollo Residencial SA de CV (2)	100	-	-	Construcción y venta de propiedades



Correspondiente a los saldos pertenecientes al Fideicomiso CIB/3698, si bien la Entidad cuenta con el 50% de participación, las actividades de operación y administración hacen que tenga el control Vinte sobre el Fideicomiso, por lo cual dichos saldos se consideran para la consolidación.

- (1) Vinte adquirió el 17 de diciembre de 2024 el 99.92% de las acciones en circulación de Javer a través de la OPA. Tras adquisiciones adicionales en el Mercado, Vinte actualmente tiene el 99.97% de las acciones en circulación de Javer. (Ver Nota 1)
- (2) Vinte adquirió el 10 de noviembre de 2025 el 100% de las acciones de Derex.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros consolidados del periodo.

El efectivo restringido corresponde a un fideicomiso de administración y garantía destinado a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 17).

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en los resultados consolidados.

f. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.



Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

(ii) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las arrendamientos en instrumentos de capital se clasifican para valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas"

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";



- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio, reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.



Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);



- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.



Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

g. *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican para valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.



Los pasivos financieros a Valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Pasivos contractuales de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor realice pagos específicos para reembolsar al titular por una pérdida en la que incurre debido a que un deudor específico no realiza los pagos cuando vencen de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los pasivos del contrato de garantía financiera se miden inicialmente a sus valores razonables y, si no se designan a Valor razonable a través de otros resultados integrales y no surgen de una transferencia de un activo, se miden posteriormente al mayor de:

- El monto de la provisión para pérdidas determinada de acuerdo con la IFRS 9 (ver activos financieros más arriba); y
- La cantidad reconocida inicialmente menos, cuando corresponda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos establecidas anteriormente.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados



Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

a. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio, incluidos los contratos a plazo de divisas, opciones y swaps de tasas de interés.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

Derivados Implícitos

Un derivado implícito es un componente de un contrato híbrido que también incluye un contrato principal no derivado, con el efecto de que algunos de los flujos de efectivo del instrumento combinado varían de manera similar a un derivado independiente.

Los derivados implícitos en contratos híbridos con un contrato principal de activos financieros dentro del alcance de la IFRS 9 no se separan. El contrato híbrido completo se clasifica y, posteriormente, se mide como costo amortizado o valor razonable, según corresponda.

Los derivados implícitos en contratos híbridos con un contrato principal que no son activos financieros dentro del alcance de la IFRS 9 (por ejemplo, pasivos financieros) se tratan como derivados separados cuando cumplen con la definición de un derivado, sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los del contrato principal y los contratos principales no se miden a valor razonable a través de resultados.

Si el contrato híbrido es un pasivo financiero cotizado, en lugar de separar el derivado implícito, la Entidad generalmente designa el contrato híbrido completo a valor razonable a través de resultados.

Un derivado implícito se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento híbrido al que se relaciona el derivado implícito es más de 12 meses y no se espera que se realice o se liquide dentro de los 12 meses.



h. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de moneda extranjera y al riesgo de tasa de interés en coberturas de valor razonable, coberturas de flujos de efectivo o coberturas de inversiones netas en operaciones extranjeras. Las coberturas de riesgo de tipo de cambio en compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.



Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. *Inventarios inmobiliarios y costo de ventas*

El inventario inmobiliario se valúa al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas o propiedades residenciales como son entre otras el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se reconoce el ingreso por la venta de la propiedad.



j. ***Inversión en negocio conjunto***

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

k. ***Propiedades, mobiliario y equipo***

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta como se muestra a continuación. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles se muestran a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo que se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y al valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

l. ***Deterioro de activos***

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, no existieron indicios por deterioro.

m. ***Anticipos de clientes***

Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas o propiedades residenciales, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta. El monto componente de financiamiento por los anticipos recibidos no es material respecto al valor de la propiedad residencial.



n. ***Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de propiedades residenciales y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los inventarios inmobiliarios.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

o. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.



- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Propiedades, planta y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.



La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal-.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, la Entidad revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (ej. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

p. *Costos por préstamos*

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados se reduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

q. *Beneficios directos a los empleados al retiro y por terminación*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.



En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se incurren. Las remediciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los resultados del plan definido se reconocerán cuando el acuerdo ocurra.

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remedaciones.

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

r. ***Beneficios directos a los empleados a corto plazo***

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los trabajadores en la Utilidad ("PTU") por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que se causa, y se presenta en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

El 23 de abril del 2022 fueron publicadas diversas disposiciones laborales y fiscales en materia de subcontratación laboral. Por lo anterior, en el mes de julio del 2022, la Entidad llevó a cabo el análisis de las implicaciones de esta reforma en su operación, los cuáles se consideraron no significativas para la Entidad, y se ejecutaron las medidas que se consideraron convenientes.

El 27 de diciembre de 2023 se publicó el decreto por medio del cual se reformaron los artículos 76 y 78 de la Ley Federal de Trabajo ("LFT") para México, el cual entrará en vigor el 1 de enero de 2023. Los cambios principales originados por esta reforma laboral consideran el incremento el periodo anual mínimo de vacaciones a los trabajadores que tengan más de un año de servicio.

La Entidad evaluó los impactos contables que se generaron por esta reforma laboral y determinó que los incrementos a la provisión de vacaciones y de prima vacacional, como consecuencia del incremento de los días de vacaciones, no fueron significativos al 31 de diciembre de 2023.

s. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.



1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero sobre la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo de reporte.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.



Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de “venta” que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeta a ningún impuesto a la utilidad con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

t. ***Reconocimiento de ingresos***

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales, lotes y locales comerciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente / servicios y contratos de construcción).

Vinte reconoce ingresos de las siguientes actividades ordinarias:

- *Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales* - Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la entrega física de la propiedad y/o la escrituración, lo que ocurra primero.
- *Venta de equipamiento para la vivienda* - Los ingresos se registran conforme se entrega el control de los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.
- *Ingresos por servicios y contratos de construcción* - El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de “inputs” o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.



- *Otros ingresos* - Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

u. ***Otras provisiones***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

v. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

w. ***Estados consolidados de flujo de efectivo***

La Entidad presenta estos estados conforme al método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en la sección de operación, mientras que los intereses pagados en la sección de financiamiento. Los dividendos pagados se presentan en la sección de financiamiento.

La Entidad considera los flujos derivados de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros como entradas o salidas de efectivo en la sección de financiamiento.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbre**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

- *Juicios al determinar el tiempo de entrega de control de propiedades residenciales.*

La Entidad ha determinado que el proceso de escrituración es parte fundamental para la transferencia de riesgos y beneficios, aun así, no se considera el único indicador a analizar a la hora de concluir la transferencia de control. La Entidad ha identificado que la entrega del bien y la aceptación de la propiedad residencial ocurre en periodos promedio de 7 a 30 días para viviendas no equipadas y entre 4 y 45 días para viviendas equipadas.

De acuerdo a lo anterior, la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de dicha propiedad, mediante entrega física de la propiedad y/o la escrituración, lo que ocurra primero.



- *Impuestos diferidos en pérdidas fiscales*

Como se menciona en la Nota 27d, la Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Vinte realiza una estimación para valuar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercado de sus viviendas.

Para poder evaluar lo adecuado del valor en libros de terrenos y obra en proceso, Vinte debe estimar los precios de venta, costos y márgenes esperados sobre los proyectos y/o sitios para así poder determinar si se requieren cancelaciones o reversiones para asegurar que los inventarios inmobiliarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización.

Esta estimación se revisa periódicamente, y se determina considerando la demanda, el otorgamiento de subsidios por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento.

Costos estimados de obra por completar

La Administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad. Estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto. Estas valuaciones incluirán una estimación de los costos para completar y los ingresos restantes los cuales pueden diferir de los costos reales incurridos y de los ingresos recibidos al momento de la terminación del proyecto.

5. Operaciones que no afectaron los flujos de efectivo

Las principales operaciones que no afectaron los flujos consolidados de efectivos de la entidad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron:

	2025	2024	2023
Compra de terrenos con proveedores, no pagados	\$ <u>601,290</u>	\$ <u>369,887</u>	\$ <u>325,052</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	\$ <u>151,903</u>	\$ <u>95,191</u>	\$ <u>22,416</u>

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo de reporte, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, pueden ser conciliados con las partidas relacionadas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:



	2025	2024	2023
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 90,847	\$ 102,180	\$ 94,500
Inversiones en valores disponibles a la vista	1,878,713	1,459,457	1,300,425
Efectivo restringido ⁽¹⁾	<u>2,110</u>	<u>303,844</u>	<u>112,455</u>
Total	<u>\$ 1,971,670</u>	<u>\$ 1,865,481</u>	<u>\$ 1,507,380</u>

- (1) Corresponden al fideicomiso de administración y garantía de los certificados bursátiles Vinte 18X, destinado como mecanismo alternativo para el pago de intereses ordinarios y, en su caso, de intereses moratorios y de principal, según corresponda, debidos durante la vigencia de la presente emisión (ver Nota 17). Efectivo Restringido para la compra de acciones remanentes de Servicios Corporativos Javier, S.A. de C.V. ("Javer"). En virtud de que Javer, en abril de 2025, transformó su modalidad social para dejar de ser una sociedad pública (S.A.B.) y convertirse en una sociedad privada (S.A.), Javer deslistó sus acciones de la BMV y canceló su inscripción en el RNV, y de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, Vinte y Javer constituyeron un fideicomiso de desliste para adquirir las acciones remanentes de Javer.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024, \$179,352 corresponden a efectivo destinado para el pago de los intereses y amortizaciones de capital del Crédito Sindicado de Javer (ver Nota 17) el cual fue liquidado el 30 de junio de 2025. Dicho efectivo se compone principalmente de inversiones de alta liquidez y realizadas con instituciones de bajo riesgo crediticio.

7. Cuentas por cobrar - neto

	2025	2024	2023
Cuentas por cobrar por venta de propiedades residenciales	\$ 1,162,312	\$ 990,777	\$ 343,533
Cuenta por cobrar de lotes ^{(a) (b)}	418,579	491,736	417,040
Cuenta por cobrar por equipamiento, servicios y otros.	198,332	195,625	78,823
Cuentas por cobrar obra ^(c)	<u>28,015</u>	<u>34,639</u>	<u>-</u>
	1,807,238	1,712,777	839,396
Cuenta por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales ^{(a) (b)}	<u>(309,947)</u>	<u>(333,621)</u>	<u>(471,156)</u>
	1,497,291	1,379,156	368,240
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(36,334)</u>	<u>(34,870)</u>	<u>(1,876)</u>
	<u>\$ 1,460,957</u>	<u>\$ 1,344,286</u>	<u>\$ 366,364</u>

- a. Durante el ejercicio 2023, la entidad realizó una venta de terreno ubicado en Monterrey por la cantidad de \$ 364,000, por el cual al 31 de diciembre de 2025 se tiene un saldo por cobrar de \$208,260.
- b. Cuenta por cobrar con autoridades municipales correspondiente a la obra primaria colector de drenaje sanitario para el proyecto Real Lucerna y obra primaria de línea de conducción de agua potable para el proyecto Real Amalfi y en el ejercicio 2024 infraestructura y urbanización de la vista residencial de etapa 5 a 12 y línea de alimentación de agua potable en el bordo con el condominio Magdala Residencial de La Vista.
- c. Cuenta por cobrar con autoridades municipales correspondiente a la obra primaria colector de drenaje sanitario para el proyecto Real Lucerna y obra primaria de línea de conducción de agua potable para el proyecto Real Amalfi y en el ejercicio 2024 infraestructura y urbanización de la vista residencial de etapa 5 a 12 y línea de alimentación de agua potable en el bordo con el condominio Magdala Residencial de La Vista.



El plazo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 60 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar.

La Entidad siempre mide la incobrabilidad de las cuentas por cobrar en un monto equivalente al tiempo de vida de la pérdida de crédito esperada, por sus siglas en inglés “ECL”. Las pérdidas esperadas por cuentas por cobrar se estiman usando una matriz de provisiones que hace referencia a experiencias de quebrantos pasados del deudor y un análisis de la posición financiera actual del deudor, ajustada por factores específicos para ese deudor, como las condiciones económicas de la industria en la cual el deudor opera y la evaluación de las proyecciones de las condiciones a la fecha de reporte. La Entidad ha reconocido una estimación para cuentas de incobrables por el 28% de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 120 días o más, debido a que por experiencia las cuentas por cobrar vencidas a más de 120 días no se recuperan.

La Entidad da de baja cualquier cuenta por cobrar cuando existe información que indique que el deudor está en dificultades financieras severas y no hay un escenario de recuperación realista, o cuando la cuenta por cobrar lleva más de 2 años de vencimiento. Ninguna de las cuentas por cobrar que se han dado de baja están sujetas a procedimientos jurídicos para su ejecución.

La siguiente tabla detalla el perfil de los riesgos de las cuentas por cobrar basándose en la matriz de provisiones de la Entidad. Ya que la experiencia histórica de pérdida crediticia indica que no hay diferencias significativas en los patrones de pérdida para los diferentes segmentos de clientes, la estimación de cuentas incobrables se basa en el estado de vencimiento de la deuda sin distinguir entre las bases de clientes de la Entidad.

2025	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	2%	4.1%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>34,185</u>	\$ <u>2,149</u>	\$ <u>36,334</u>
2024	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	2%	4.1%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>32,640</u>	\$ <u>2,230</u>	\$ <u>34,870</u>
2023	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0.1%	4.2%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>1,050</u>	\$ <u>825</u>	\$ <u>1,876</u>

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas anteriormente incluyen los montos que están vencidos al final del periodo del reporte (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna de pérdidas crediticias esperadas debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a la contraparte.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables, por lo cual se consideran recuperables:

	2025	2024	2023
90-120 días	\$ 13,189	\$ 7,686	\$ 5,530
Más de 120 días	<u>39,221</u>	<u>46,122</u>	<u>14,234</u>
Total	\$ <u>52,410</u>	\$ <u>53,808</u>	\$ <u>19,764</u>

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Entidad considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo.



Concentración de riesgos crediticios

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”) y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”). Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada. Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los clientes de la Entidad, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2025 el 37.65% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 12.09% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 23.35 % INFONAVIT Total, 10.29% FOVISSSTE, 13.94% Banca comercial, 3.98% Cofinanciamientos, 7.63% sin crédito hipotecario y 3.15% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2024 el 36.86% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 7.06% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 18.29 % INFONAVIT Total, 14.24% FOVISSSTE, 16.51% Banca comercial, 3.62% Cofinanciamientos, 8.23% sin crédito hipotecario y 2.24% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2023 el 39.9% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 8.0% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 2.7% INFONAVIT Total, 11.0% FOVISSSTE, 27.1% Banca comercial, 5.1% Cofinanciamientos, 12.7% sin crédito hipotecario y 1.4% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda.

8. Inventarios inmobiliarios

	2025	2024	2023
Terrenos en desarrollo	\$ 11,830,275	\$ 10,224,718	\$ 6,688,025
Construcción en proceso de desarrollos inmobiliarios	4,172,724	6,079,712	1,544,171
Inventario de locales comerciales	142,261	136,734	137,831
Inventario de vivienda modelo	122,648	86,723	83,335
Costos indirectos de obra	2,912,778	48,250	1,409
Materiales para construcción	<u>159,362</u>	<u>179,634</u>	<u>79,407</u>
	19,340,048	16,755,771	8,534,178
Inventario inmobiliario a largo plazo (incluye terrenos en breña, urbanización e infraestructura)	<u>(8,807,751)</u>	<u>(7,957,187)</u>	<u>(4,375,049)</u>
Total inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ 10,532,297</u>	<u>\$ 8,798,584</u>	<u>\$ 4,159,129</u>

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron de \$ 10,982,583, \$3,837,904 y \$3,506,396, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de la deuda a largo plazo que se menciona en las Nota 17, con valor en libros de \$283,321, \$384,174 y \$330,612 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.



9. Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar

	2025	2024	2023
Anticipo a proveedores de terrenos	\$ 83,365	\$ 96,185	\$ 87,972
Anticipo a fideicomisos	-	358,531	-
Anticipo de acreedores	286,382	45,751	17,343
Anticipo a proveedores y subcontratistas	375,109	215,393	141,434
Seguros pagados por anticipado	<u>41,389</u>	<u>19,199</u>	<u>6,063</u>
	786,245	735,059	252,812
Impuestos por recuperar principalmente			
Impuesto Sobre la Renta	288,243	239,530	100,358
Plan de pensiones	111,394	95,541	-
Deudores diversos, funcionarios y empleados	<u>145,032</u>	<u>113,278</u>	<u>52,203</u>
	1,330,914	1,183,408	405,373
Anticipo a proveedores de terrenos y de acreedores a largo plazo	<u>(97,756)</u>	<u>(100,351)</u>	<u>(87,972)</u>
Total de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar a corto plazo	<u>\$ 1,233,158</u>	<u>\$ 1,083,057</u>	<u>\$ 317,401</u>

10. Propiedades, mobiliario y equipo

	2025	2024	2023
Terrenos	\$ 9,742	\$ 9,134	\$ 9,134
Edificios	60,581	51,693	49,921
Mejoras a edificios	35,188	28,068	22,722
Equipo de cómputo y comunicación	35,281	25,507	27,599
Mobiliario y equipo	12,147	43,690	29,101
Maquinaria y equipo	15,952	12,314	1,890
Equipo de transporte y casetas móviles	46,318	44,127	45,145
Mobiliario casa muestra	10,745	16,118	15,151
Depreciación acumulada	<u>(125,819)</u>	<u>(114,693)</u>	<u>(108,936)</u>
Total	<u>\$ 100,135</u>	<u>\$ 115,958</u>	<u>\$ 91,727</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Activos adquiridos por adquisición Derex	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inversión:					
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ 608	\$ -	\$ 9,742
Edificios	51,693	-	8,888	-	60,581
Mejoras a edificios	28,068	3,271	3,849	-	35,188
Equipo de cómputo y comunicación	25,507	9,452	3,357	(3,035)	35,281
Mobiliario y equipo	43,690	4,036	1,488	(37,067)	12,147
Maquinaria y equipo	12,314	14,039	35	(10,436)	15,952
Equipo de transporte y casetas móviles	44,127	3,989	1,421	(3,219)	46,318
Mobiliario casa muestra	<u>16,118</u>	<u>-</u>	<u>910</u>	<u>(6,283)</u>	<u>10,745</u>
Total inversión	230,651	34,787	20,556	(60,040)	225,954



	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Activos adquiridos por adquisición Derex	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Depreciación acumulada:					
Edificios	16,337	-	4,038	-	20,375
Mejoras a edificios	6,802	2,581	4,281	-	13,664
Equipo de cómputo y comunicación	20,987	7,775	2,594	(2,517)	28,839
Mobiliario y equipo	19,912	3,925	2,517	(23,185)	3,169
Maquinaria y equipo	1,770	9,457	36	-	11,263
Equipo de transporte y casetas móviles	41,351	3,857	1,464	(3,205)	43,467
Mobiliario casa muestra	7,534	-	1,515	(4,007)	5,042
Total depreciación acumulada	<u>114,693</u>	<u>27,595</u>	<u>16,445</u>	<u>(32,914)</u>	<u>125,819</u>
Inversión neta	<u>\$ 115,958</u>	<u>\$ 7,192</u>	<u>\$ 4,111</u>	<u>\$ (27,126)</u>	<u>\$ 100,135</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Activos adquiridos por adquisición Javier	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:					
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,134
Edificios	49,921	-	1,772	-	51,693
Mejoras a edificios	22,722	5,695	3	(352)	28,068
Equipo de cómputo y comunicación	27,599	-	1,452	(3,544)	25,507
Mobiliario y equipo	29,101	13,836	1,169	(416)	43,690
Maquinaria y equipo	1,890	10,436	-	(12)	12,314
Equipo de transporte y casetas móviles	45,145	-	1,656	(2,674)	44,127
Mobiliario casa muestra	<u>15,151</u>	<u>-</u>	<u>1,885</u>	<u>(918)</u>	<u>16,118</u>
Total inversión	200,663	29,967	7,937	(7,916)	230,651

Depreciación acumulada:					
Edificios	12,615	-	3,722	-	16,337
Mejoras a edificios	6,021	-	1,133	(352)	6,802
Equipo de cómputo y comunicación	21,652	-	2,794	(3,459)	20,987
Mobiliario y equipo	17,601	-	2,662	(351)	19,912
Maquinaria y equipo	1,745	-	37	(12)	1,770
Equipo de transporte y casetas móviles	42,405	-	1,575	(2,629)	41,351
Mobiliario casa muestra	<u>6,897</u>	<u>-</u>	<u>1,473</u>	<u>(836)</u>	<u>7,534</u>
Total depreciación acumulada	<u>108,936</u>	<u>-</u>	<u>13,396</u>	<u>(7,639)</u>	<u>114,693</u>
Inversión neta	<u>\$ 91,727</u>	<u>\$ 29,967</u>	<u>\$ (5,459)</u>	<u>\$ (277)</u>	<u>\$ 115,958</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:				
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ -	\$ 9,134
Edificios	46,497	3,424	-	49,921
Mejoras a edificios	23,041	304	(623)	22,722
Equipo de cómputo y comunicación	31,925	2,483	(6,809)	27,599
Mobiliario y equipo	27,813	1,457	(169)	29,101
Maquinaria y equipo	2,223	-	(333)	1,890
Equipo de transporte y casetas móviles	46,187	768	(1,810)	45,145
Mobiliario casa muestra	<u>13,925</u>	<u>3,304</u>	<u>(2,078)</u>	<u>15,151</u>
Total inversión	200,745	11,740	(11,822)	200,663



	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Depreciación acumulada:				
Edificios	9,610	3,005	-	12,615
Mejoras a edificios	4,719	1,685	(383)	6,021
Equipo de cómputo y comunicación	25,138	3,091	(6,577)	21,652
Mobiliario y equipo	15,129	2,593	(121)	17,601
Maquinaria y equipo	2,035	43	(333)	1,745
Equipo de transporte y casetas móviles	42,122	2,093	(1,810)	42,405
Mobiliario casa muestra	6,782	1,467	(1,352)	6,897
Total depreciación acumulada	<u>105,535</u>	<u>13,977</u>	<u>(10,576)</u>	<u>108,936</u>
Inversión neta	<u>\$ 95,210</u>	<u>\$ (2,237)</u>	<u>\$ (1,246)</u>	<u>\$ 91,727</u>

11. Otros activos

	2025	2024	2023
Software	\$ 60,460	\$ 50,671	\$ 45,526
Equipos	1,042	1,042	1,042
Patentes	13,977	29,430	3,558
Amortización	<u>(23,254)</u>	<u>(19,169)</u>	<u>(15,632)</u>
	52,225	61,974	34,494
Marca adquirida en combinación de negocios (Ver nota 15)	802,555	802,555	-
Otros pagos anticipados	-	-	241
Depósitos en garantía	<u>2,440</u>	<u>1,309</u>	<u>1,376</u>
Total	<u>\$ 857,220</u>	<u>\$ 865,838</u>	<u>\$ 36,111</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Activos adquiridos por adquisición Derex	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inversión:					
Software	\$ 50,671	\$ -	\$ 37,617	\$ (27,828)	\$ 60,460
Equipos	1,042	-	-	-	1,042
Patentes	29,430	-	-	(15,453)	13,977
Marca adquirida en combinación de negocios	802,555	-	-	-	802,555
Depósitos en garantía	<u>1,309</u>	<u>1,276</u>	<u>465</u>	<u>(610)</u>	<u>2,440</u>
Total inversión	885,007	1,276	38,082	(43,891)	880,474
Amortización acumulada:					
Software	18,414	-	26,344	(22,311)	22,447
Equipos	<u>755</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>807</u>
Total amortización acumulada	<u>19,169</u>	<u>-</u>	<u>26,396</u>	<u>(22,311)</u>	<u>23,254</u>
Inversión neta	<u>\$ 865,838</u>	<u>\$ 1,276</u>	<u>\$ 11,686</u>	<u>\$ (21,580)</u>	<u>\$ 857,220</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Activos adquiridos por adquisición Javier	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:					
Software	\$ 45,526	\$ -	\$ 23,079	\$ (17,934)	\$ 50,671
Equipos	1,042	-	-	-	1,042
Patentes	3,558	25,759	113	-	29,430
Marca adquirida en combinación de negocios	-	802,555	-	-	802,555
Otros pagos anticipados	241	-	-	(241)	-
Depósitos en garantía	<u>1,376</u>	<u>-</u>	<u>1,368</u>	<u>(1,435)</u>	<u>1,309</u>
Total inversión	51,743	828,314	24,560	(19,610)	885,007
Amortización acumulada:					
Software	14,929	-	21,661	(18,176)	18,414
Equipos	<u>703</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>755</u>
Total amortización acumulada	<u>15,632</u>	<u>-</u>	<u>21,713</u>	<u>(18,176)</u>	<u>19,169</u>
Inversión neta	<u>\$ 36,111</u>	<u>\$ 828,314</u>	<u>\$ 2,847</u>	<u>\$ (1,434)</u>	<u>\$ 865,838</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:				
Software	\$ 37,810	\$ 25,574	\$ (17,858)	\$ 45,526
Equipos	1,042	-	-	1,042
Patentes	3,550	8	-	3,558
Otros pagos anticipados	268	241	(268)	241
Depósitos en garantía	<u>2,260</u>	<u>4,300</u>	<u>(5,184)</u>	<u>1,376</u>
Total inversión	44,930	30,123	(23,310)	51,743
Amortización acumulada:				
Software	14,381	18,674	(18,126)	14,929
Equipos	<u>651</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>703</u>
Total amortización acumulada	<u>15,032</u>	<u>18,726</u>	<u>(18,126)</u>	<u>15,632</u>
Inversión neta	<u>\$ 29,898</u>	<u>\$ 11,397</u>	<u>\$ (5,184)</u>	<u>\$ 36,111</u>

12. Activo por derecho de uso

	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
Inversión:					
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 9,093	\$ -	\$ 48,651	\$ 11,079	\$ 68,823
Adiciones por nuevos arrendamientos	424	-	4,044	17,948	22,416



	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
Baja por cancelación de contratos	-	-	(5,401)	(3,290)	(8,691)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9,517	-	47,294	25,737	82,548
Activos adquiridos por adquisición Javier	129,576	254,756	176,877	101,200	662,409
Adiciones por nuevos arrendamientos	274	-	7,522	6,408	14,204
Baja por cancelación de contratos	-	-	(39,638)	(2,786)	(42,424)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	139,367	254,756	192,055	130,559	716,737
Activos adquiridos por adquisición Javier	46,992	-	-	-	46,992
Activos adquiridos por adquisición Derex	-	-	-	458	458
Adiciones por nuevos arrendamientos	38,401	28,844	48,512	36,146	151,903
Baja por cancelación de contratos	(24,293)	(9,396)	(26,748)	(18,466)	(78,903)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 200,467</u>	<u>\$ 274,204</u>	<u>\$ 213,819</u>	<u>\$ 148,697</u>	<u>\$ 837,187</u>
	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
<i>Depreciación acumulada</i>					
Saldos 31 de diciembre de 2022	\$ 1,514	\$ -	\$ 27,160	\$ 4,786	\$ 33,460
Depreciación del ejercicio	1,869	-	13,983	4,112	19,964
Baja por cancelación de contrato	-	-	(5,401)	(2,705)	(8,106)
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2023	<u>3,383</u>	<u>-</u>	<u>35,742</u>	<u>6,193</u>	<u>45,318</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	6,134	-	11,552	19,544	37,230
Depreciación del ejercicio	1,963	-	10,377	6,616	18,956
Depreciación del ejercicio adq. Javier	96,594	392,347	146,200	63,953	699,094
Baja por cancelación de contrato	-	-	(39,638)	(2,278)	(41,916)



	Espacio físico	Maquinaria y equipo	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
Baja por cancelación de contrato adq. Javier	<u>(11,072)</u>	<u>(195,129)</u>	<u>(4,386)</u>	<u>(8,945)</u>	<u>(219,532)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2024	90,868	197,218	148,294	65,540	501,920
Depreciación acumulada al 31 de diciembre 2024 Javier	22,722	-	-	-	22,722
Depreciación del ejercicio	30,320	21,305	27,473	29,541	108,639
Baja por cancelación de contrato	<u>(10,747)</u>	<u>(9,397)</u>	<u>(21,961)</u>	<u>(15,037)</u>	<u>(57,142)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2025	<u>133,163</u>	<u>209,126</u>	<u>153,806</u>	<u>80,044</u>	<u>576,139</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 67,304</u>	<u>\$ 65,078</u>	<u>\$ 60,013</u>	<u>\$ 68,653</u>	<u>\$ 261,048</u>

Pasivos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad cuenta con pasivos por arrendamiento a corto plazo de \$92,391, \$86,956, \$16,398, respectivamente, y arrendamientos de largo plazo de \$120,504, \$118,905, \$20,799 respectivamente y el vencimiento por año de los pasivos por activos en arrendamiento a largo plazo es como sigue:

Año que terminará al 31 de diciembre de	Importe
2027	\$ 65,397
2028	42,896
2029	10,987
2030	<u>1,224</u>
Total	<u>\$ 120,504</u>

El importe total de pagos realizados por arrendamientos durante el periodo de 2025 ascendió a \$ 111,869

El importe total de los intereses pagados por arrendamientos durante el periodo de 2025 ascendió a \$ 20,932

Las actividades de arrendamiento de activos de la Entidad comprenden activos dedicados a la operación por colocación y administración de financiamientos. Por los contratos de arrendamiento registrados al 31 de diciembre de 2025 no existen salidas de efectivo futuras derivadas de garantías de valor residual, opciones de extensión y terminación de contratos, restricciones impuestas por los arrendatarios ni transacciones de venta con arrendamiento en vía de regreso.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad registró gastos en resultados \$19,850, \$96,659, \$16,316 respectivamente, relacionados con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor.



13. Inversión en negocio conjunto

Inversión en negocio conjunto

Con fecha 26 de agosto de 2022, la Entidad y Lagatus, S. A. de C. V. (en lo sucesivo “Lagatus”), celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y actividades empresariales número CIB/3698, que tiene como objetivo adquirir y desarrollar los activos inmobiliarios para que se destinen a vivienda, locales comerciales y equipamiento urbano; principalmente en el Estado de México. El porcentaje de Derechos Fideicomisarios al momento de la firma del contrato es de 50% para Vinte y 50% para Lagatus; por lo tanto, ambos fideicomitentes llevarán a cabo en forma conjunta el desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2025, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000 en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la participación en la pérdida neta del ejercicio del Fideicomiso CIB/3698 fue de \$5,393, \$1,763 y \$424, respectivamente.

14. Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

	2025	2024	2023
Bravo Partners, S. A. P. I. de C. V. (2)	\$ 28,813	\$ 28,813	\$ 28,813
Hey Homie, S. A. P. I. de C. V. (1)	27,315	27,315	27,315
Yave Smart Leding SPV, S. A. P. I. de C. V. (3)	11,301	11,301	11,301
Casa Bravo Holdings LLC (2)	4,957	4,957	4,957
Iventas.com S. A. de C. V. (4)	<u>85,776</u>	<u>85,776</u>	<u>85,776</u>
Total	<u>\$ 158,162</u>	<u>\$ 158,162</u>	<u>\$ 158,162</u>

Estas inversiones en instrumentos de capital no se mantienen para negociación. En cambio, se llevan a cabo para fines estratégicos a medio y largo plazo. En consecuencia, la Administración de la Entidad ha optado por designar estas inversiones a valor razonable a través de estado de resultados.

- (1) Con fecha 7 de enero de 2022 Vinte, a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) invirtió en Hey Homie, S.A.P.I. de C.V. (“Homie”), un importe de \$500,000 USD.
- (2) Con fecha 10 de enero de 2022, la Entidad, invirtió a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) en Bravo Partners, S.A.P.I. de C.V. (“Casa Bravo”), un millón de dólares. El 1 de noviembre de 2024, realizó dos inversiones adicionales por \$250,000 dólares y \$4,957,500 respectivamente.
- (3) Con fecha 15 de febrero de 2022, la Entidad, a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) invirtió en Yave Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V. (“Yave”), un importe de \$10,205,500.
- (4) Iventas es una plataforma que ofrece un Software como servicios (SaaS) diseñado específicamente para pequeños y medianos empresarios en LATAM, con alto potencial para otros sectores. Durante el 2023 la Entidad realizó una inversión de \$85,776,000 a través de la aportación del software desarrollado, así como una porción en efectivo, por el 40.5% de las acciones de iVentas.



15. Adquisición de subsidiaria

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

Los montos reconocidos con respecto a los activos adquiridos identificables y pasivos asumidos se muestran en la tabla siguiente:

	Derex Desarrollo Residencial, S. A. de C. V.
Activos financieros	\$ 98,707
Inventario	539,559
Propiedades planta y equipo	7,529
Otros activos a largo plazo	20,730
Pasivos financieros	(127,084)
Impuestos diferidos activos (pasivos)	(132,911)
Pasivo contingente	<u>(250,048)</u>
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	156,482
Crédito mercantil	<u>118,518</u>
Contraprestación total	<u>\$ 275,000</u>
Pagada con:	
Efectivo	111,622
Pendiente de pago	<u>163,378</u>
	275,000
Flujo neto de efectivo que proviene de la adquisición	
Pago en efectivo	111,622
Menos: monto de efectivo y equivalentes de efectivo adquirido	<u>51,807</u>
Total	<u>\$ 59,815</u>

La administración deberá determinar el valor razonable de los activos netos de Derex para llevar a cabo el correcto registro del crédito mercantil o de la ganancia por una compra ventajosa. Podrá hacerlo dentro del periodo de medición posterior que será no mayor a un año después de la fecha de adquisición. Una vez que toda la información adicional de activos y pasivos identificables este completa, revisar los términos regulatorios y contractuales de la transacción, evaluar riesgos así como reconocer ajustes a dichos activos y pasivos partiendo de la nueva información como si todo esto se hubiese conocido a la fecha de la adquisición.



El 17 de diciembre de 2024, la Entidad adquirió el 99.92% de las acciones emitidas de Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. (“Javer”), obteniendo el control, esta es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial y califica como un negocio como se define en IFRS 3 Combinaciones de negocios. Javer fue adquirida con el propósito en una estrategia de negocios y crecimiento que Vinte ha implementado desde su constitución.

Los montos reconocidos con respecto a los activos adquiridos identificables y pasivos asumidos se muestran en la tabla siguiente:

	Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.	Ajuste del periodo de remediación	Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ajustado
Efectivo adquirido	\$ 1,116,031	-	\$ 1,116,031
Activos financieros	1,143,213	-	1,143,213
Inventario	7,048,823	-	7,048,823
Propiedad planta y equipo	29,967	-	29,967
Activos por derecho de uso	182,846	-	182,846
Otros activos a largo plazo	25,759	-	25,759
Activos intangibles identificables	-	802,555	802,555
Pasivos financieros	(4,662,384)	-	(4,662,384)
Impuestos diferidos activos (pasivos)	(1,266,252)	(240,767)	(1,507,019)
Pasivo contingente	<u>(149,547)</u>	<u>-</u>	<u>(149,547)</u>
Total de activos adquiridos y pasivos asumidos	<u>3,468,456</u>	<u>-</u>	<u>4,030,244</u>
Crédito mercantil	<u>823,551</u>	<u>(561,788)</u>	<u>261,763</u>
Contraprestación total	<u>\$ 4,292,007</u>		<u>\$ 4,292,007</u>

La administración deberá determinar el valor razonable de los activos netos de Javer para llevar a cabo el correcto registro del crédito mercantil o de la ganancia por una compra ventajosa. Podrá hacerlo dentro del periodo de medición posterior que será no mayor a un año después de la fecha de adquisición. Una vez que toda la información adicional de activos y pasivos identificables este completa, revisar los términos regulatorios y contractuales de la transacción, evaluar riesgos así como reconocer ajustes a dichos activos y pasivos partiendo de la nueva información como si todo esto se hubiese conocido a la fecha de la adquisición.

Ajuste identificado durante el periodo de medición.

Durante el año 2025, y dentro del periodo de medición de 12 meses posteriores a la fecha de adquisición, la Entidad obtuvo información adicional relevante sobre hechos y circunstancias existentes a la fecha de adquisición. Con base en una valuación especializada, se identificó que los activos adquiridos incluían un activo intangible correspondiente a una marca, cuyo valor razonable a la fecha de adquisición ascendía a \$802,555, el cual no había sido reconocido en la medición preliminar.

Adicionalmente, la Entidad reconoció un pasivo por impuesto diferido por \$240,767, determinado utilizando la tasa de impuesto aplicable del 30%. Este impuesto diferido se reconoce con ajuste al crédito mercantil, y no al resultado del periodo, dado que deriva del reconocimiento inicial de un activo identificable adquirido.

La Entidad ha actualizado de manera retrospectiva los valores reconocidos por los activos identificables adquiridos (marca), el pasivo por impuesto diferido y el crédito mercantil en el estado de situación financiera comparativo al 31 de diciembre de 2024, conforme a la NIIF 3.



El impacto del ajuste en los activos y pasivos adquiridos, así como en el crédito mercantil, es el siguiente:

	2024 reportado	Ajuste periodo de medición	2024 reformulado
Otros activos	63,283	802,555	865,838
Crédito mercantil	<u>823,551</u>	<u>(561,788)</u>	<u>261,763</u>
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>(2,438,066)</u>	<u>(240,767)</u>	<u>(2,678,833)</u>

Este ajuste no tuvo impacto en el estado de resultados de 2025, dado que corresponde a una corrección de la medición inicial de la combinación de negocios y no a hechos ocurridos posteriormente.

Con esta información, la Administración de la Entidad considera que los valores reconocidos por los activos adquiridos, pasivos asumidos y crédito mercantil son definitivos.

El crédito mercantil al 31 de diciembre se integra como sigue:

	2025	2024	2023
Javer	\$ 261,763	\$ 261,763	\$ -
Derex	<u>118,518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 380,281</u>	<u>\$ 261,763</u>	<u>\$ -</u>

Si se hubiesen efectuado dichas combinaciones de negocios al 1 de enero de 2025, los ingresos de la Entidad provenientes de operaciones continuas hubieran ascendido a \$16,204 millones, mientras que el resultado del año de operaciones continuas hubiera ascendido a \$1,460 millones.

16. Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros

La Entidad ha celebrado con ciertas instituciones financieras “Programas de factoraje”, los cuales se derivan de la venta de cuentas por cobrar a Infonavit y Fovissste de viviendas escrituradas aún no cobradas. Por medio de estos programas, se transfieren el control y los beneficios asociados a los derechos de cobro futuros que se obtendrán de estas cuentas por cobrar con Infonavit y Fovissste.

A continuación, se señalan las principales características de los mismos:

	2025	2024	2023
Factoraje financiero sin recurso de una línea de hasta \$350 millones de pesos con Arrendadora Actinver, S. A. de C. V., con vencimiento en junio de 2026.	\$ 302,498	\$ 349,075	\$ 270,314
Factoraje financiero sin recurso de una línea de hasta \$150 millones de pesos con Sabcapital, S. A. de C. V., con vencimiento en septiembre de 2026.	145,795	26,089	101,366
Factoraje financiero con recurso de una línea de hasta \$175 millones de pesos con Start Banregio, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento en febrero de 2027.	<u>140,992</u>	<u>125,148</u>	<u>132,578</u>
	<u>\$ 589,285</u>	<u>\$ 500,312</u>	<u>\$ 504,258</u>



17. Deuda a largo plazo

	2025	2024	2023
<i>Garantizada con inventarios inmobiliarios - a costo amortizado:</i>			
Crédito revolviente con La Corporación Financiera Internacional (“IFC”) del Banco Mundial hasta por aproximadamente \$211 millones de pesos, tasa de interés fija de 8.23% anual, incluyendo un beneficio de 20 puntos base para proyectos “Certificados EDGE”, garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de junio de 2025.	\$ -	\$ 30,123	\$ 90,349
Línea de crédito revolviente hasta por \$150 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de junio de 2027 con tasa de interés de 2.00%. ⁽¹⁾	-	30,000	-
Crédito para adquisición y capital de trabajo, con La Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial hasta por \$1,150 millones de pesos, tasa de interés TIIE más 2.46%, garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de junio de 2032.	760,000	760,000	-
Línea de Crédito Puente hasta por \$285 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% on vencimiento el 22 de julio de 2025 para la quinta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	-	-	34,946
Línea de Crédito hasta por \$319 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 7 de noviembre de 2025 para la sexta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	-	67,148	132,653



	2025	2024	2023
Línea de Crédito hasta por \$107 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIE más 3.15% con vencimiento el 7 de marzo de 2027 para la séptima Etapa (c) del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	102,149	74,038	-
Línea de Crédito hasta por \$175,400,000 pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIE más 3.36% con vencimiento el 30 de junio de 2028 para la Etapa octava del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	32,165	-	-
Línea de Crédito hasta por \$153 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 12 de diciembre de 2024 para la Etapa séptima (a) del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	-	98,471	81,330
Deuda convertible en acciones con el BID Invest por hasta por \$500 millones de pesos, tasa de interés de TIIE de Fondeo Compuesta por Adelantado a 28 días +2.40% con vencimiento en julio de 2032.	85,000	-	-
Contrato de Crédito Sindicado de Javer firmado el 14 de octubre de 2023 por un monto de \$2,450 millones de pesos a una tasa de interés de TIIE más 4.70% y un vencimiento en el 2027. ⁽¹⁾	-	1,808,750	-
<i>Sin garantía - a costo amortizado:</i>			
Línea de Crédito Revolvante hasta por \$250 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 31 de mayo de 2025, con tasa de interés de 1.90%.	-	250,000	300,000



	2025	2024	2023
Línea de Crédito hasta por \$230 millones de pesos con Bank of China México con tasa de interés TIIE más 2.00%, con vencimiento el 18 de enero de 2029.	183,784	215,625	-
Línea de crédito revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de enero de 2027, con tasa de interés fija de 11.60%.	27,083	52,083	79,167
Línea de crédito revolvente hasta por \$75 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 20 de septiembre de 2026, con tasa de interés fija de 10.05%	14,063	32,813	53,125
Línea de crédito revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 26 de junio de 2026, con tasa de interés TIIE más 2.00%.	-	30,000	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple, con tasa de interés TIIE más 1.90%, con vencimiento el 20 de septiembre de 2029.	-	100,000	-
Línea de Crédito hasta por \$36 millones de pesos con Banco KEB HANA México con tasa de interés fija de 11.10% anual, con vencimiento el 17 de noviembre de 2026.	14,400	28,800	36,000
Línea de Crédito de Largo Plazo para Adquisición del 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javier en línea con el evento relevante publicado el pasado 20 de mayo de 2025, hasta por \$800 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 13 de septiembre de 2029, con tasa de interés TIIE más 2.50%.	800,000	800,000	-



	2025	2024	2023
Línea de Crédito por hasta \$350 millones de pesos con Banco Bancrea, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 9 de octubre de 2029, a una tasa de interés TIIE + 2.35%	335,417	-	-
Línea de Crédito por hasta \$186 millones de pesos con Bancoppel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 9 de octubre de 2030, a una tasa de interés TIIE + 2.35%.	180,022	-	-
Línea de Crédito por hasta \$250 millones de pesos con Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 26 de agosto de 2030, a una tasa de interés TIIE + 1.35%.	250,000	-	-
Línea de Crédito por hasta \$250 millones de pesos con Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple, con vencimiento al 26 de agosto de 2030, a una tasa de interés TIIE + 1.35%.	350,000	-	-
Línea de Crédito de Largo Plazo para Adquisición del 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javer hasta por \$500 millones de pesos con BBVA, Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 4 de noviembre de 2027, con tasa de interés TIIE más 2.35%. ⁽¹⁾	-	500,000	-
<i>Programas de certificados bursátiles:</i>			
Certificados Bursátiles VINTE 23X SDG con una tasa de interés de TIIE más 2.50% con vencimiento en noviembre 2028, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,500,000	1,500,000	1,500,000



	2025	2024	2023
Certificados Bursátiles VINTE 24X SDG con una tasa de interés bruto anual de 12.31% con vencimiento en noviembre 2031 al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	500,000	500,000	-
Certificados Bursátiles VINTE18X con una tasa de interés bruto anual de 9.83%, pagadero semestralmente, con vencimiento en agosto 2025 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. garantizado parcialmente con el aval de Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest).	-	800,000	800,000
Certificados Bursátiles VINTE 20X SDG con una tasa de interés de TIEE más 2.50% con vencimiento en noviembre 2027, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	400,000	400,000	400,000
Certificados Bursátiles VINTE 17-2 con una tasa de interés bruto anual de 9.70%, pagadero semestralmente, con vencimiento en junio 2027 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	185,000	185,000	185,000
Certificados Bursátiles VINTE 19-2X con una tasa de interés bruto anual de 10.00% con vencimiento en junio 2026, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	407,010	407,010	407,010



	2025	2024	2023
Certificados Bursátiles VINTE 25V con una tasa de interés TIIE de Fondeo a un día +2.50% con vencimiento en junio 2030 al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,400,000	-	-
Certificados Bursátiles VINTE 25-2V con una tasa de interés bruto anual de 11.01% con vencimiento en junio 2032 al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,100,000	-	-
Certificados bursátiles de largo plazo no inscritos en el Registro Nacional de Valores con el NAD BANK con una tasa fija de 203 puntos base sobre el Bono M a 10 años a la fecha de la colocación privada, con vencimiento en febrero del 2034.	<u>820,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	9,446,893	8,669,861	4,099,580
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(685,529)	(1,495,864)	(149,767)
Gastos de colocación de deuda	(159,648)	(164,274)	(92,256)
Amortización acumulada de gastos de colocación de deuda	<u>47,599</u>	<u>53,042</u>	<u>51,529</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 8,649,315</u>	<u>\$ 7,062,765</u>	<u>\$ 3,909,086</u>

(1) Pagado anticipadamente

Tasa de interés interbancaria de equilibrio – TIIE 28 días, la cual, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es de 7.3489%, 10.2440%, 11.5025%, respectivamente.

Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 son:

Años	Montos
2026	\$ 686,458
2027	1,007,603
2028	1,929,527
2029	1,115,644
2030	2,011,634
2031	669,116
2032	1,206,111
2033	-
2034	<u>820,800</u>
	<u>\$ 9,446,893</u>



Principales características de los acuerdos de deuda

Los contratos y convenios con instituciones financieras, así como los títulos correspondientes que amparan los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos. En opinión de la Administración de la Entidad, dichas cláusulas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y estima cumplir cada una de ellas al término de dichos contratos, además de que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado.

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Pasivo adquirido por adquisición de Derex	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Deuda:					
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 4,877,851	\$ 268,409	\$ 6,450,006	\$ (8,462,183)	\$ 3,134,083
Certificados bursátiles	3,792,010	-	3,320,800	(800,000)	6,312,810
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 16)	<u>500,312</u>	<u>-</u>	<u>2,312,442</u>	<u>(2,223,469)</u>	<u>589,285</u>
Total deuda	9,170,173	268,409	12,083,248	(11,485,652)	10,036,178
Gastos de colocación de deuda:					
Inversión en gastos de colocación de deuda	(164,274)	-	(48,155)	52,781	(159,648)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>53,042</u>	<u>-</u>	<u>60,687</u>	<u>(66,130)</u>	<u>47,599</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(111,232)</u>	<u>-</u>	<u>12,532</u>	<u>(13,349)</u>	<u>(112,049)</u>
Total, neto	<u>\$ 9,058,941</u>	<u>\$ 268,409</u>	<u>\$ 12,095,780</u>	<u>\$ (11,499,001)</u>	<u>\$ 9,924,129</u>
	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Pasivo adquirido por adquisición de Javer	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Deuda:					
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 807,570	\$ 1,808,750	\$ 7,244,186	\$ (4,982,655)	\$ 4,877,851
Certificados bursátiles	3,292,010	-	500,000	-	3,792,010
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 16)	<u>504,258</u>	<u>-</u>	<u>1,752,463</u>	<u>(1,756,409)</u>	<u>500,312</u>
Total deuda	4,603,838	1,808,750	9,496,649	(6,739,064)	9,170,173



	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Pasivo adquirido por adquisición de Javer	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Gastos de colocación de deuda:					
Inversión en gastos de colocación de deuda	(92,256)	(68,992)	(44,694)	41,668	(164,274)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>51,529</u>	<u>28,027</u>	<u>15,154</u>	<u>(41,668)</u>	<u>53,042</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(40,727)</u>	<u>(40,965)</u>	<u>(29,540)</u>	<u>-</u>	<u>(111,232)</u>
Total, neto	<u>\$ 4,563,111</u>	<u>\$ 1,767,785</u>	<u>\$ 9,467,109</u>	<u>\$ (6,739,064)</u>	<u>\$ 9,058,941</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 1,061,837	\$ 6,757,420	\$ (7,011,687)	\$ 807,570
Certificados bursátiles	1,792,010	1,500,000	-	3,292,010
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 16)	<u>376,116</u>	<u>1,643,188</u>	<u>(1,515,046)</u>	<u>504,258</u>
Total deuda	<u>3,229,963</u>	<u>9,900,608</u>	<u>(8,526,733)</u>	<u>4,603,838</u>
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(75,215)	(22,330)	5,289	(92,256)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>44,676</u>	<u>12,142</u>	<u>(5,289)</u>	<u>51,529</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(30,539)</u>	<u>(10,188)</u>	<u>-</u>	<u>(40,727)</u>
Total, neto	<u>\$ 3,199,424</u>	<u>\$ 9,890,420</u>	<u>\$ (8,526,733)</u>	<u>\$ 4,563,111</u>

18. Instrumentos financieros

a. *Riesgo de mercado y del negocio de propiedades residenciales*

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como INFONAVIT, FOVISSSTE y la SHF. Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones a diversas autoridades, siendo estas federales, estatales y municipales; adicionalmente una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de la Entidad y / o en su caso a los compradores finales de éstas.



b. **Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada en comparación con 2025, 2024 y 2023.

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la Administración de su capital, con excepción de lo que se menciona en el inciso a.

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2025	2024	2023
Deuda (i)	\$ 9,334,844	\$ 8,558,629	\$ 4,058,853
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,971,670)</u>	<u>(1,865,481)</u>	<u>(1,507,380)</u>
Deuda neta	<u>\$ 7,363,174</u>	<u>\$ 6,693,148</u>	<u>\$ 2,551,473</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 8,078,087</u>	<u>\$ 6,881,104</u>	<u>\$ 4,849,183</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>91.65%</u>	<u>97.3%</u>	<u>52.6%</u>

(i) La deuda se define como deuda a largo plazo y la porción circulante de la deuda a largo plazo, excluyendo las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

c. **Categorías de los instrumentos financieros** - Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación:

Activos financieros	2025	2024	2023
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,971,670	\$ 1,865,481	\$ 1,507,380
Costo amortizado:			
Cuentas por cobrar	1,460,957	1,344,286	366,364
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>256,426</u>	<u>208,819</u>	<u>52,203</u>
	<u>\$ 3,689,053</u>	<u>\$ 3,418,586</u>	<u>\$ 1,925,947</u>
Pasivos financieros			
Costo amortizado:			
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	\$ 589,285	\$ 500,312	\$ 504,258
Cuentas por pagar a proveedores de terreno	601,290	369,887	325,052
Cuentas por pagar a proveedores	2,228,714	2,288,461	241,023
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	1,356,758	1,156,029	332,572
Pasivos por arrendamiento	212,895	205,861	37,197
Deuda	<u>9,334,709</u>	<u>8,558,629</u>	<u>4,058,853</u>
	<u>\$ 14,323,651</u>	<u>\$ 13,079,179</u>	<u>\$ 5,498,955</u>



El principal riesgo de crédito surge del efectivo, y equivalentes de efectivo y efectivo restringido y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo, y equivalentes de efectivo y efectivo restringido, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

- d. **Administración del nivel de apalancamiento (información No auditada)** - La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2025, se mantiene un nivel de endeudamiento de \$9,334.7 millones de pesos. De los cuales, la Entidad posee una deuda compuesta por \$5,434.5 millones de pesos (58.2%) a través de financiamiento bursátil, \$3,765.9 millones de pesos (40.4%) en líneas corporativas de largo plazo y \$134.3 millones de pesos (1.4%) a través de créditos puente correspondientes a Jardines de Mayakoba (los cuales no cuentan con recurso a Vinte). La porción circulante del financiamiento bursátil es de \$407.0 millones, de pesos el cual corresponde al bono VINTE 19-2X y \$278.5 millones de pesos de la deuda corporativa de largo plazo.

El EBITDA (“Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization”, por sus siglas en inglés), es una medida utilizada por la Entidad, la cual no es requerida por las IFRS, que se determina de manera consolidada, de la siguiente manera: (i) utilidad antes de impuestos a la utilidad, menos (ii) ingresos por intereses y menos (iii) participación en el resultado del negocio conjunto, más (iv) costos financieros, más (v) gastos de depreciación y amortización, más (vi) intereses capitalizados asignados al costo de ventas

	2025 (Proforma 12 meses Derex)	2024 (Proforma 12 meses Javier)	2023
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,985,574	\$ 1,664,785	\$ 587,070
Menos: Ingresos por intereses	(162,881)	(274,774)	(67,591)
Más: Gastos financieros	389,410	727,630	121,043
Más (menos): Otras partidas del costo integral de financiamiento	47,602	(61,101)	-
	2,259,705	2,056,540	640,522
Más: Gastos de depreciación y amortización	162,750	152,521	52,664
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	389,101	212,590	187,321
(Menos) más: Participación en el resultado del negocio conjunto	5,393	1,763	424
Más: Pago basado en acciones	19,814	61,660	-
Más: Participación de los trabajadores en las utilidades	11,976	-	-
Más: Participación de los trabajadores en las utilidades	2,133	51,762	-
EBITDA	\$ 2,850,871	\$ 2,536,836	\$ 880,931
Deuda bruta (ver inciso b)	\$ 9,334,709	\$ 8,558,629	\$ 4,058,853
Deuda neta (ver inciso b)	7,363,174	6,693,148	2,551,473
Deuda bruta a EBITDA	3.27	3.37	4.60
Deuda neta a EBITDA	2.58	2.64	2.89



- e. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 500 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, el costo de préstamos se hubiera incrementado o disminuido en \$466,735, \$427,931, \$202,943, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente (sin considerar el efecto de la deuda a tasa fija), y por lo tanto no hubiera afectado la utilidad ni el capital contable a esas fechas, sino hasta reconocer la venta de los inventarios inmobiliarios, neto de su efecto de impuestos.

En la siguiente tabla se muestran los saldos de los créditos contratados por la Entidad, excepto las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, en su mayoría a tasa variable (TIIE más sobretasa aplicable):

Deuda		Interés	2025	2024	2023
Bancarios	Corto plazo	Tasa fija	\$ 53,463	\$ 88,273	\$ 114,821
Bancarios	Corto plazo	Tasa variable	225,056	607,591	34,945
Bancarios	Largo plazo	Tasa variable	2,807,429	4,045,678	511,818
Bancarios	Largo plazo	Tasa fija	2,036	54,528	137,761
Bursátil	Corto plazo	Tasa fija	407,010	800,000	-
Bursátil	Largo plazo	Tasa variable	3,262,695	1,881,298	1,881,241
Bursátil	Largo plazo	Tasa fija	<u>2,577,155</u>	<u>1,081,262</u>	<u>1,378,267</u>
Total			<u>\$ 9,334,844</u>	<u>\$ 8,558,630</u>	<u>\$ 4,058,853</u>

- f. **Administración de otros riesgos de mercado** - La Entidad considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. Sin embargo, no existen instrumentos financieros que expongan a la Entidad de manera significativa por estos riesgos de precios.

- g. **Administración del riesgo de liquidez** - La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y depósitos bancarios, esto a través de la vigilancia cuantitativa de sus flujos de efectivo proyectados y reales.

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de algunos de sus accionistas, así como certificados bursátiles. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de propiedades residenciales y para la compra de terrenos. Para satisfacer estos requerimientos la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios y al financiamiento de deuda bursátil.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad tiene líneas de crédito, cuyos montos aún no dispuestos ascienden a \$1,855,000, \$899,861 y \$1,381,164, respectivamente.



Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta doce semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

2025	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 278,519	\$ 421,496	\$ 427,858	\$ 308,966	\$ 2,463,478
Certificados bursátiles	407,010	182,909	395,478	1,483,043	2,966,087
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	589,285	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	451,510	149,780	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,228,714	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	92,391	65,397	42,896	10,987	1,224
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	<u>1,356,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 5,404,187</u>	<u>\$ 819,582</u>	<u>\$ 866,232</u>	<u>\$ 1,802,996</u>	<u>\$ 5,430,789</u>
2024					
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 695,864	\$ 1,401,177	\$ 1,161,922	\$ 214,236	\$ 1,322,872
Certificados bursátiles	800,000	403,004	183,179	396,063	1,980,312
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	500,312	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	294,035	75,852	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,288,461	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	86,956	66,254	37,757	13,130	1,764
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	<u>1,156,029</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 5,821,657</u>	<u>\$ 1,946,287</u>	<u>\$ 1,382,858</u>	<u>\$ 623,429</u>	<u>\$ 3,304,948</u>
2023	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 149,767	\$ 219,657	\$ 50,756	\$ 379,165	\$ -
Certificados bursátiles	-	792,102	402,992	579,224	1,485,190
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	504,258	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	218,721	106,331	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	241,023	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	16,398	9,153	7,938	3,708	-
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	<u>332,572</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 1,462,739</u>	<u>\$ 1,127,243</u>	<u>\$ 461,686</u>	<u>\$ 962,097</u>	<u>\$ 1,485,190</u>

- h. **Valor razonable de los instrumentos financieros** - El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los Estados consolidados de posición financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.



Además, para efectos de información financiera consolidada, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas e instituciones financieras a corto plazo se aproximan a su valor razonable. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o estimado mediante otras técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Documentos largo plazo (Nivel 2)	\$ (9,334,709)	\$ (9,525,705)	\$ (8,558,630)	\$ (8,520,275)	\$ (4,058,853)	\$ (3,105,271)

19. Acreedores diversos, subcontratistas y otros

	2025	2024	2023
Acreedores diversos y subcontratistas	\$ 772,788	\$ 623,129	\$ 220,568
Fondos de garantía retenidos	581,746	530,199	112,004
Dividendos por pagar	<u>2,224</u>	<u>2,701</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,356,758</u>	<u>\$ 1,156,029</u>	<u>\$ 332,572</u>

20. Impuestos y gastos acumulados

	2025	2024	2023
Impuestos por pagar, excepto Impuesto Sobre la Renta	\$ 297,639	\$ 235,520	\$ 87,960
Provisión de infraestructura y áreas de donación	<u>53,694</u>	<u>53,826</u>	<u>62,292</u>
Total	<u>\$ 351,333</u>	<u>\$ 289,346</u>	<u>\$ 150,252</u>
Saldo al inicio del año	\$ 53,826	\$ 62,292	\$ 58,037
Provisiones	53,694	53,826	62,292
Reducciones por pagos	<u>(53,826)</u>	<u>(62,292)</u>	<u>(58,037)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 53,694</u>	<u>\$ 53,826</u>	<u>\$ 62,292</u>



Compensación a la Administración y gobierno corporativo - La Entidad paga a cada uno de sus consejeros independientes, por cada reunión que asistan, una cantidad equivalente al valor nominal de tres centenarios. Salvo por esta compensación, los miembros del Consejo de Administración de la Entidad no tienen algún plan de pensión, de retiro o cualquier otra prestación de naturaleza similar que perciban de la Entidad.

Adicionalmente, los beneficios otorgados a directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Beneficios directos sueldos y salarios (incluyendo compensación variable en función de los resultados de la Entidad y del área de responsabilidad de cada funcionario)	\$ 625,804	\$ 247,486	\$ 115,378

21. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad presenta una cuenta por cobrar con Fideicomiso CIB/3698 por la cantidad de \$86,715, correspondiente a contratos de compraventa de terrenos ubicados en Estado de México, reconocidos en los ingresos por venta de propiedades inmobiliarias de los estados de resultados consolidados.

22. Capital contable

a. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Capital fijo:						
Serie Única	200,000	200,000	200,000	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable ⁽¹⁾ :						
Serie Única	281,148,124	277,881,595	216,225,413	3,487,607	3,387,917	1,609,062
Total	281,348,124	278,081,595	216,425,413	\$ 3,487,657	\$ 3,387,967	\$ 1,609,112

⁽¹⁾ El capital social variable se presenta neto de la prima en suscripción de acciones.

- b. El pago de la adquisición de Derex, mencionada en las Notas 1 y 15, fue acordado a realizarse a través de 25% en acciones y 75% en efectivo. Derivado del pago del 25% de Derex a través de acciones de Vinte, se suscribieron exitosamente 2,200,000 acciones a favor de los accionistas vendedores a un precio de suscripción de \$ 68,750,000 (sesenta y ocho millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 MN), el valor de la suscripción por cada acción fue de \$31.25 (treinta y un pesos 25/100 M.N.), del cual la cantidad de \$29.45 (veintinueve pesos 45/100 M.N.) se aplicó a capital social y la cantidad de \$1.80 (un peso 80/100 M.N.) a la partida de prima accionaria. El 75% del pago restante se acordó a realizarse en efectivo en parcialidades durante fechas de pago en noviembre de 2025, enero de 2026, abril de 2026 y julio de 2026.
- c. El 4 de febrero de 2025, se suscribieron y pagaron un total de 1,066,529 (un millón sesenta y seis mil quinientas veintinueve) acciones en efectivo a un precio de suscripción total de \$33,062,399 (treinta y tres millones sesenta y dos mil trescientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). El valor de la acción suscripción por cada acción fue de \$31.00 (treinta y un pesos 00/100 M.N.), del cual la cantidad de \$29.45 (veintinueve pesos 45/100 M.N.) se aplicó a capital social y la cantidad de \$1.55 (un peso 55/100 M.N.) a la partida de prima por suscripción.



- d. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Vinte de fecha 30 de abril de 2025, fue aprobado el pago de un dividendo a los accionistas por la cantidad de \$0.90 (cero punto noventa pesos) por acción en circulación, equivalente a la cantidad total de hasta \$251,233,312.60 pesos (doscientos cincuenta y un millones doscientos treinta y tres mil trescientos doce pesos 60/100 M.N.) realizado el 1 de octubre de 2025 correspondiente a la primera y única exhibición del 100% (cien por ciento). El monto total pagado de dividendos correspondió a \$245,691,160.20 (doscientos cuarenta y cinco millones seiscientos noventa y un mil ciento sesenta pesos 20/100 M.N.) derivado de 6,157,946 acciones recompradas por la Compañía a la fecha del pago, las cuales no participan en dicho dividendo.
- e. La Entidad cuenta con un fondo de recompra para la adquisición de acciones propias, inicialmente por \$100,000, el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el 20 de septiembre de 2016 y que puede ser ejercido en cualquier momento conforme a los lineamientos y políticas aprobadas por el Consejo de Administración, con el fin de mantener e incrementar el valor de la Entidad en beneficio de todos sus accionistas. Asimismo, la Entidad aumentó el monto autorizado para realizar adquisiciones de acciones propias a \$200,000 en la Asamblea de Accionistas del 30 de abril de 2019 y ha autorizado el mismo monto en las Asambleas de Accionistas Anuales del 26 de mayo de 2020, 30 de abril de 2021, 28 de abril de 2022, 27 de abril de 2023, 30 de abril de 2024 y 30 de abril de 2025. La Entidad podrá comprar sus acciones en la BMV a los precios prevalecientes en el mercado, con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería, hasta por el monto máximo de recursos que la Asamblea de Accionistas de la Entidad determine destinar durante el año para la compra de acciones propias, sin exceder del límite establecido en la LMV. Las acciones compradas se deberán mantener en el fondo de recompra de la Entidad y en tanto permanezcan en dicho fondo no se considerarán para objeto de calcular cualquier quórum o votación en una Asamblea de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad mantenía 6,903,410 acciones en tesorería equivalente a \$219.2 millones (\$31.75 pesos por acción).
- f. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 11 de julio de 2024 se obtuvo la aprobación de un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por hasta \$2,500,000 representado por hasta 80,645,161 acciones a través de una suscripción privada; adicionalmente se aprobó un aumento de capital por hasta \$1,600,000 representado por hasta 51,612,903 acciones para usarse en forma de pago de intercambio en la OPA de Javier; así como un aumento de capital por \$180,000 para destinarse en un plan de opciones de acciones de Vinte para empleados de la Sociedad y sus subsidiarias.
- i. Se suscribieron y pagaron exitosamente 10,345,103 Nuevas Acciones por accionistas actuales de VINTE en ejercicio de su derecho de suscripción preferente
- ii. VINTE concluyó exitosamente el proceso de suscripción de 48,612,151 Nuevas Acciones por parte de cinco inversionistas institucionales, dos de ellos europeos y el resto inversionistas mexicanos (cuyo interés en suscribir Nuevas Acciones fue informado mediante evento relevante publicado el pasado 21 de octubre). De conformidad con lo aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de VINTE celebrada el 11 de julio de 2024 que autorizó su emisión y las resoluciones del Consejo de Administración de VINTE, dichas Nuevas Acciones fueron suscritas por los inversionistas aprobados para ello a un precio por acción de \$31.00 pesos.
- iii. Tras haber logrado adquirir el 99.92% de las acciones de Javier en la OPA, Vinte financia con capital fresco y deuda de largo plazo la adquisición. Durante los últimos meses, Vinte logró suscribir un total de 58,957,254 acciones a \$31.00 pesos por acción, pagar una porción de la adquisición con el intercambio de 2,698,928 acciones a \$31.00 pesos por acción.



- g. En Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 30 de abril de 2024, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$160,155, equivalente a \$0.74 por acción a pagarse en una o más exhibiciones a pagarse a más tardar el 31 de diciembre, en las cantidades y porcentajes que (considerando el flujo de la Sociedad) según lo determine el Director General. Se realizó el pago de la primer y única exhibición el 30 de diciembre de 2024.
- h. En la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta 180,000,020, de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se han pagado \$176,409 equivalente a \$0.83 por acción a pagarse en dos exhibiciones a pagarse durante los meses de mayo y octubre. Se realizaron los pagos de cada exhibición el 8 de mayo de 2023 y 11 de octubre de 2023.
- i. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio deben de separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% de la inversión de los socios a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe de repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la reserva legal asciende a \$202,445.
- j. Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son:

	2025	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	\$ 4,420,112	\$ 4,285,334	\$ 2,270,597
Cuenta de utilidad fiscal	<u>570,863</u>	<u>380,484</u>	<u>367,532</u>
	<u>\$ 4,990,975</u>	<u>\$ 4,665,818</u>	<u>\$ 2,638,129</u>

23. Ingresos por venta de propiedades inmobiliarias y otros

	2025	2024	2023
Ingresos por venta de propiedades residenciales	\$ 15,285,612	\$ 4,702,974	\$ 4,159,191
Ingresos por venta de vivienda usada	1,340	3,440	-
Ingresos por venta y Corretaje de vivienda usada	14,185	5,610	2,764
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	106,593	284,969	460,503
Ingresos por venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda	258,018	242,126	193,957
Ingresos por servicios de construcción, consultoría y otros	<u>58,638</u>	<u>49,422</u>	<u>4,041</u>
Total	<u>\$ 15,724,386</u>	<u>\$ 5,288,541</u>	<u>\$ 4,820,456</u>

24. Información por líneas de negocios

La información por línea de negocios se presenta en base al enfoque de la Administración y adicionalmente se presenta cierta información condensada por seis áreas geográficas principales, los cuales la Administración utiliza para analizar el negocio y decidir sus inversiones, como sigue: - Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Jalisco, Aguascalientes, Tamaulipas, Sonora y Baja California.



Los ingresos y costos de las operaciones continuas de la Entidad, por ubicación geográfica, y su conciliación con la utilidad neta de la Entidad, son los siguientes:

	2025	2024	2023
Ingresos:			
Estado de México	\$ 4,039,497	\$ 1,328,089	\$ 1,176,378
Hidalgo	1,267,283	1,088,285	878,787
Quintana Roo	1,963,156	1,023,422	1,142,762
Querétaro	1,367,394	696,745	617,074
Puebla	506,198	627,518	455,772
Nuevo León	3,179,255	359,150	549,683
Jalisco	1,819,913	93,973	-
Aguascalientes	1,294,225	54,820	-
Tamaulipas	194,179	16,539	-
Sonora	77,467	-	-
Baja California	15,819	-	-
Total	<u>15,724,386</u>	<u>5,288,541</u>	<u>4,820,456</u>
Costos:			
Estado de México	2,501,508	910,586	855,696
Hidalgo	1,107,771	794,706	639,229
Quintana Roo	1,571,831	785,095	831,245
Querétaro	1,078,139	514,825	448,860
Puebla	436,429	467,438	331,528
Nuevo León	2,100,624	262,393	399,838
Jalisco	1,218,902	54,480	-
Aguascalientes	760,970	37,826	-
Tamaulipas	134,913	10,555	-
Sonora	59,393	-	-
Baja California	12,103	-	-
Total	<u>10,982,583</u>	<u>3,837,904</u>	<u>3,506,396</u>
Utilidad bruta	<u>\$ 4,741,803</u>	<u>\$ 1,450,637</u>	<u>\$ 1,314,060</u>
Gastos generales, administración, dirección, planeación, venta y otros	\$ (2,563,285)	\$ (844,874)	\$ (673,113)
Costos financieros e ingresos por intereses, Neto	(226,529)	(65,477)	(53,452)
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>(5,393)</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(424)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	<u>1,946,596</u>	<u>538,523</u>	<u>587,071</u>
Impuestos a la utilidad	<u>(511,555)</u>	<u>(132,937)</u>	<u>(148,757)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 1,435,041</u>	<u>\$ 405,586</u>	<u>\$ 438,314</u>



El número de propiedades residenciales escrituradas y el precio promedio de las mismas, por ubicación geográfica, son los siguientes:

	2025		No. de viviendas y precios promedio		2023	
	No. de Viviendas	Precio Promedio	No. de viviendas	Precio promedio	No. de viviendas	Precio promedio
Estado de México	3,575	\$ 1,138	940	\$ 2,317	859	\$ 1,090
Hidalgo	1,081	1,095	979	1,056	961	911
Quintana Roo	1,772	1,249	611	2,388	829	1,362
Querétaro	1,155	1,226	418	2,308	497	1,181
Puebla	518	1,876	567	3,307	594	767
Nuevo León	2,850	2,970	231	4,742	52	3,359
Aguascalientes	1,396	927	51	1,075	-	-
Jalisco	2,397	759	106	887	-	-
Tamaulipas	320	607	28	591	-	-
Sonora	77	881	-	-	-	-
Baja California	12	1,318	-	-	-	-

Los inventarios inmobiliarios de la Entidad por ubicación geográfica, son los siguientes:

	Inventario inmobiliario		
	2025	2024	2023
Quintana Roo	\$ 4,680,952	\$ 4,171,650	\$ 3,002,349
Estado de México	3,554,389	3,739,128	1,391,432
Querétaro	3,151,478	2,769,323	1,795,174
Nuevo León	2,509,894	2,182,958	649,133
Hidalgo	1,600,983	1,285,189	1,183,944
Jalisco	1,014,534	1,227,457	-
Aguascalientes	1,121,577	654,488	-
Puebla	473,730	397,030	512,146
Tamaulipas	423,904	234,596	-
Orlando Florida, USA	131,123	86,165	-
Sonora	475,354	-	-
Baja California	126,815	5,627	-
Morelos	75,315	2,160	-
	<u>\$ 19,340,048</u>	<u>\$ 16,755,771</u>	<u>\$ 8,534,178</u>

25. Costos financieros - Netos

La conciliación de los costos por préstamos reconocidos en el inventario inmobiliario es como sigue:

	2025	2024	2023
Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	<u>\$ 358,332</u>	<u>\$ 212,590</u>	<u>\$ 187,321</u>
Total del costo financiero devengado	\$ 1,340,432	\$ 598,105	\$ 330,502
Menos: Costo financiero capitalizado al inventario inmobiliario	<u>(953,527)</u>	<u>(372,904)</u>	<u>(209,459)</u>
Gastos financieros reconocidos el estado consolidado de utilidad y otros resultados integrales	<u>\$ 386,905</u>	<u>\$ 225,201</u>	<u>\$ 121,043</u>

La tasa promedio ponderada de capitalización anualizada asciende a 12.22%, 8.38%, 10.17%, respectivamente.



26. Gastos por naturaleza

Los gastos por naturaleza, se describen a continuación:

	2025	2024	2023
Gastos generales y de administración:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 343,762	\$ 175,033	\$ 194,548
Gastos por mantenimiento de oficina	51,949	36,986	38,062
Gasto por renta de oficinas	4,431	1,464	1,483
Gastos por depreciación y amortización	57,231	19,647	16,437
Otros gastos	134,842	15,121	4,375
Gastos por promoción	<u>1,872</u>	<u>1,821</u>	<u>5,133</u>
	<u>\$ 594,087</u>	<u>\$ 250,072</u>	<u>\$ 260,038</u>
Gastos de dirección y planeación:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 474,272	\$ 175,142	\$ 154,119
Gastos por honorarios profesionales	131,582	36,927	20,391
Gastos por mantenimiento de oficinas	77,875	23,062	18,778
Propaganda y publicidad	29,884	31,822	24,082
Gastos por depreciación y amortización	61,531	18,542	16,526
Gastos por promoción	2,285	2,247	3,966
Otros gastos	<u>138,008</u>	<u>15,635</u>	<u>12,156</u>
	<u>\$ 915,437</u>	<u>\$ 303,377</u>	<u>\$ 250,018</u>
Gastos de venta:			
Gastos por honorarios profesionales	\$ 156,589	\$ 130,196	\$ 149,825
Propaganda y publicidad	179,925	76,285	66,649
Gastos por mantenimiento de oficinas de ventas	20,025	11,445	9,960
Gastos por depreciación y amortización	12,303	8,115	4,747
Otros gastos	<u>635,184</u>	<u>54,828</u>	<u>6,577</u>
	<u>\$ 1,004,026</u>	<u>\$ 280,869</u>	<u>\$ 237,758</u>

27. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025, 2024 y 2023, fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados, se integran como sigue:

	2025	2024	2023
ISR causado	\$ (161,323)	\$ (82,757)	\$ (30,507)
ISR diferido	<u>(350,232)</u>	<u>(50,180)</u>	<u>(118,250)</u>
	<u>\$ (511,555)</u>	<u>\$ (132,937)</u>	<u>\$ (148,757)</u>



- b. Los impuestos a la utilidad y la conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, es como sigue:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa legal	30.00	30.00	30.00
Efectos de la inflación	(4.96)	(7.22)	(7.05)
No deducibles	<u>1.24</u>	<u>1.91</u>	<u>2.39</u>
Tasa efectiva	<u>26.28%</u>	<u>24.69%</u>	<u>25.34%</u>

- c. La integración de los impuestos diferidos es como sigue:

2025	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	ISR diferido adquirido por adquisición de Derechos	Saldo final
Diferencias temporales:				
Activo por impuestos diferidos:				
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 547,096	\$ (37,370)	-	\$ 509,726
Anticipos de clientes	13,231	(769)	880	13,342
Acreedores diversos	13,981	(11,240)	120	2,861
Propiedades, mobiliario y equipo	53,880	(26,310)	(6,926)	20,644
Otras provisiones	<u>256,906</u>	<u>(41,380)</u>	<u>22,562</u>	<u>238,088</u>
	885,094	(117,069)	16,636	784,661
Pasivo por impuestos diferidos:				
Inventarios inmobiliarios	(3,323,160)	(233,163)	(129,357)	(3,685,680)
Marcas adquiridas en combinación de negocios (Ver nota 15)	<u>(240,767)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(240,767)</u>
	(3,563,927)	(233,163)	(129,357)	(3,926,447)
Total pasivo diferido, neto	<u>\$ (2,678,833)</u>	<u>\$ (350,232)</u>	<u>\$ (112,721)</u>	<u>\$ (3,141,786)</u>
Total de activos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ 367,262</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 475,767</u>
Total de pasivos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ (3,046,095)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (3,617,553)</u>
2024	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	ISR diferido adquirido por adquisición de Javer	Saldo final
Diferencias temporales:				
Activo por impuestos diferidos:				
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 238,987	\$ 133,170	\$ 174,939	\$ 547,096
Anticipos de clientes	17,928	(4,697)	-	13,231



2024	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	ISR diferido adquirido por adquisición de Javer	Saldo final
Acreedores diversos	245	13,736	-	13,981
Propiedades, mobiliario y equipo	6,466	(886)	48,300	53,880
Otras provisiones	<u>12,839</u>	<u>(7,930)</u>	<u>251,997</u>	<u>256,906</u>
	276,465	133,393	475,236	885,094
Pasivo por impuestos diferidos:				
Inventarios inmobiliarios	(1,398,090)	(183,573)	(1,741,497)	(3,323,160)
Marcas adquiridas en combinación de negocios (Ver nota 15)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(240,767)</u>	<u>(240,767)</u>
	<u>(1,398,090)</u>	<u>(183,573)</u>	<u>(1,982,264)</u>	<u>(3,563,927)</u>
Total pasivo	<u>\$ (1,121,625)</u>	<u>\$ (50,180)</u>	<u>\$ (1,507,028)</u>	<u>\$ (2,678,833)</u>
Total de activos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ 224,938</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 367,262</u>
Total de pasivos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ (1,346,563)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (3,046,095)</u>

2023	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 198,095	\$ 40,892	\$ 238,987
Anticipos de clientes	7,392	10,536	17,928
Acreedores diversos	7,042	(6,797)	245
Propiedades, mobiliario y equipo	7,528	(1,062)	6,466
Otras provisiones	<u>373</u>	<u>12,466</u>	<u>12,839</u>
	220,430	56,035	276,465
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(1,223,805)</u>	<u>(174,285)</u>	<u>(1,398,090)</u>
Total pasivo	<u>\$ (1,003,375)</u>	<u>\$ (118,250)</u>	<u>\$ (1,121,625)</u>
Total de activos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ 141,061</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 224,938</u>
Total de pasivos por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ (1,144,436)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (1,346,563)</u>



- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Sus montos actualizados y los años de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2026	\$ 6,419
2027	4,285
2028	15,759
2029	112,895
2030	189,498
2031	214,062
2032	139,638
2033	215,610
2034	458,791
2035	<u>342,131</u>
	<u>\$ 1,699,088</u>

28. Contingencias

- a. Con fecha 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javier, S. A. de C. V. (Casas Javier) subsidiaria de la Compañía, una determinación derivada de una revisión fiscal al ejercicio 2014, aplicando un criterio en la deducción de los gastos de urbanización e infraestructura realizados por Casas Javier, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la administración de Casas Javier presentó un recurso de revocación, el cual, con fecha 5 de julio de 2022 la autoridad fiscal confirmó la determinación del mencionado crédito fiscal. Durante el segundo semestre del 2022, la Compañía interpuso una demanda de nulidad la cual fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal. Al 30 de diciembre de 2023, se encontraba pendiente la notificación de la contestación de la autoridad.

El 12 de julio de 2024 fue notificada una sentencia emitida por la Sala Especializada en Materia del Juicio de Resolución Exclusiva de Fondo del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, en la que declara la nulidad lisa y llana de la resolución por la que se determinó el crédito fiscal, así como de la resolución por la que la Administración Central de lo Contencioso de Hidrocarburos, adscrita a la Administración General de Hidrocarburos del SAT, había resuelto un recurso de revocación confirmando dicha determinación.

En este sentido, la Sala Especializada en Materia del Juicio de Resolución Exclusiva de Fondo determinó que son procedentes las deducciones por concepto de gastos de urbanización e infraestructura realizadas por Casas Javier en el ejercicio fiscal 2014.

Mediante ejecutoria dictada el 5 de marzo de 2025, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito resolvió en favor de Casas Javier.

- b. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad. La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por Entidades Mexicanas por un periodo de cinco años; por lo tanto, los años fiscales desde 2020, están sujetos a una posible revisión. Las autoridades podrían no concurrir con las conclusiones fiscales de la Entidad, sin embargo, la Administración de Vinte considera que ha llevado a cabo todos los análisis y actividades necesarias para mitigar este riesgo.



29. Compromisos

La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio en las localidades o municipios, en donde se encuentran los desarrollos de Vinte, como parte de la obtención de licencias y autorizaciones de construcción, de conformidad con las regulaciones vigentes de cada localidad o municipio, tales como escuelas, parques, etc.

30. Autorización de emisión de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2026 por el Ing. René Martínez Martínez, Director General y el Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

