

**Instrumentos Financieros Derivados -Vinte Viviendas Integrales, S.A.B de C.V.
("la Compañía")**

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fine tales como negociación.

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos enfocados a limitar las exposiciones del negocio a riesgos del mercado (principalmente el de la fluctuación de tasas de interés), a través de las cuales se identifican las transacciones relacionadas en dichos riesgos, así como la determinación de los instrumentos de cobertura que mitiguen o reduzcan el impacto de estos. De acuerdo con dichas políticas, se permite la contratación de instrumentos financieros derivados únicamente con fines de cobertura.

Actualmente, también se cuenta con una política específica a la subsidiaria Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. ("Javier") Dicha política tiene como base tres principios fundamentales:

- i. Eliminar cualquier riesgo de flujo de efectivo a corto plazo como resultado de una severa devaluación del peso mexicano.
- ii. Gestionar dinámicamente los riesgos que pueden afectar la valuación de la deuda denominada en dólares americanos.
- iii. Diversificar el riesgo de contraparte y minimizar la probabilidad de llamadas de márgenes.

La política de cobertura debe ser consistente con la estrategia de negocio de la Compañía y deberá ser revisada una vez al año. Todas las propuestas de cambios a la política deberán ser presentadas para su aprobación al Consejo de Administración en el momento que se requiera. Por política de la Compañía queda prohibido contratar instrumentos financieros derivados para fines de negociación.

Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. mantiene exposición a riesgo de mercado de tasa de interés, el cual gestiona a través de su Comité de Evaluación de Instrumentos Financieros ("Comité de riesgos" o "Comité").

Los instrumentos derivados solo podrán ser contratados con el fin de brindar protección a la Compañía ante los riesgos inherentes a la celebración de operaciones con tasas de interés variables.

Javier estableció el objetivo de garantizar la cobertura de los pagos de intereses trimestrales, por medio Swaps de Tasas, estos instrumentos se pactan entre dos contrapartes que acuerdan intercambiar los pagos de interés.

La Compañía se expone a un riesgo crediticio conocido como 'riesgo de contraparte'. Por lo que respecta al manejo de este riesgo, las contrataciones de los instrumentos derivados deben de diversificarse con distintas contrapartes locales o extranjeras que deberán estar autorizadas para operar este tipo de instrumentos y la capacidad financiera suficiente; con las cuales la Compañía debe de tener el contrato ISDA firmado y contar con una línea de crédito autorizada. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no cuenta con instrumentos financieros derivados; durante el trimestre se cancelaron los contratos de Javier

de Swaps de Tasas con 4 contrapartes. Cada operación que se pretende cerrar debe ser autorizada por el Director de Administración y Finanzas y el Director General, de acuerdo con los lineamientos del Comité de Riesgos.

En relación con el riesgo de liquidez, en caso de existir algún requerimiento de colateral, la Compañía dispondrá de sus propios recursos para afrontar el desembolso de efectivo. Durante el último trimestre no se presentaron requerimientos de colateral.

Derivado del Crédito Sindicado de Javier, ya prepagado, con intereses que se liquidaban sobre una base trimestral, Javier implementó una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses de la parte variable a una tasa fija de 7.3975%. Al 31 de diciembre los cuatro contratos Swaps de Tasa para cubrir el pago de intereses fueron cancelados.

El mercado en el que la Compañía contrata los instrumentos financieros derivados para minimizar los riesgos asociados es OTC (over-the-counter) y las contrapartes elegibles son instituciones financieras reconocidas que cumplen con las autorizaciones necesarias para efectuar operaciones con instrumentos derivados.

Javier estima el valor razonable de estos instrumentos utilizando un sistema de información ampliamente conocido en el ámbito financiero el cual cuenta con calculadoras e información de mercado confiable (curvas de tasa de interés y tipo de cambio) que permiten determinar el valor razonable por lo que no es necesario el uso de un tercero para determinar dichos valores. El método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Además, en ciertos trimestres se revisa el valor razonable con una firma consultora independiente.

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen posiciones pasivas por concepto de instrumentos financieros derivados.

En adición, la empresa cuenta con recursos propios para afrontar sus obligaciones y además dispone de líneas de crédito.

La Compañía no cuenta con un tercero independiente que revise los procedimientos de control interno para la administración de riesgo de mercado y liquidez, sin embargo, el auditor externo revisa mediante pruebas selectivas la razonabilidad del valor razonable, pruebas de efectividad y los análisis de sensibilidad.

Existe un Comité de Evaluación de instrumentos Financieros el cual tiene como sus principales responsabilidades: (i) definir la estrategia de administración de riesgo financiero (ii) establecer un programa de administración de riesgo financiero, (iii) proponer al Consejo de Administración distintas opciones para administrar los riesgos; y apoyarlo en la definición de la política de administración (iv) supervisar el cumplimiento de los acuerdos de la política aprobada por el Consejo de Administración e (v) implementar los procesos y puntos de control para la correcta ejecución de las políticas y procedimientos de administración de riesgo financiero.

Para la definición de la estrategia a implementar, el Comité decidirá sobre: (i) la tolerancia al riesgo, (ii) movimientos de mercado en los que se desea y no se desea tener exposición, (iii) ciclos de negocio en los que se desea o no se desea tener exposición, (iv) tipos de instrumento que desea utilizar, (v) horizontes de tiempo para la estrategia de administración de riesgo financiero y (vi) circunstancias en las cuales se deberán cambiar las actividades de cobertura.

El Comité de Riesgos está formado por los siguientes funcionarios de Javer:

- a) Director General
- b) Director de Administración y Finanzas
- c) Director de Operaciones
- d) Director Jurídico
- e) Contralor
- f) Tesorero
- g) Auditoría Interna
- h) Miembro del Consejo

En las sesiones del Comité de Riesgos se toman decisiones financieras y operativas. Cuando sesione para revisar temas financieros solamente será necesario que éste sea formado por lo menos con 4 personas. En caso de que se revisen temas operativos será necesario que se involucren las personas claves de las subsidiarias.

El Comité de Riesgos es vigilado por el Consejo de Administración, quien a su vez aprueba las políticas de operación de dicho Comité, las cuales fueron actualizadas por última vez en diciembre de 2024. El Comité de Riesgos se rige por las siguientes reglas de operación:

- a) La votación se realizará por todos los miembros del Comité a excepción del departamento de auditoría interna. Las decisiones se adoptarán por unanimidad de votos de los presentes.
- b) El Comité sesionará trimestralmente.
- c) El Comité tiene la autoridad de requerir a las diferentes áreas, la información y los reportes que juzgue necesarios o relevantes para el mejor desarrollo de sus deberes.
- d) El Comité reportará cualquier actividad, transacción o resolución que considere relevante o necesaria al Consejo de Administración.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación.

Las técnicas de valuación de instrumentos financieros derivados que el emisor instrumenta se encuentran soportadas en las normas internacionales de información financiera (NIIF) de México, las cuales indican que las Compañías deben reconocer todos los instrumentos financieros derivados en el balance general como activo o pasivos, a su valor de mercado estimado, con los cambios de dicho valor reconocidos en el estado de resultados del periodo en que ocurren, excepto cuando dichas operaciones son contratadas con fines de cobertura, en cuyo caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instrumento son reconocidos en el estado de resultados.

Por su parte, el valor razonable se determina con base en técnicas de valuación aceptados por el sector financiero y proporcionadas por un proveedor de información. El emisor junto con la autorización de su auditor independiente ha designado en este sentido al estructurador del derivado para la determinación del cálculo o valuación de los instrumentos financieros derivados.

Las valuaciones de las posiciones que tiene la empresa se realizan de manera mensual. La Compañía revisa constantemente el estatus de las posiciones abiertas con la información que proporcionan las contrapartes. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo final de los Swaps de Tasa es igual a cero debido a la cancelación de dichos instrumentos.

La valuación genérica de un swap consiste en términos generales en la diferencia entre las sumatorias de los valores presentes entre la pata activa y pasiva. Los flujos de efectivo variables se calculan multiplicando el notional por la tasa cupón (tasa forward + spread) por el plazo del flujo en términos anuales. Los flujos de efectivo fijos se calculan de la misma forma que los flujos variables, exceptuando que en lugar de tener una tasa forward, se tiene una tasa fija.

Se utiliza el cálculo del VaR (value-at-risk) debido a la naturaleza de los derivados contratados, el cual se realiza mensualmente e incluye el análisis de volatilidad, información histórica y estimación de flujos. El resultado del cálculo del VaR significa una pérdida estimada que no se puede exceder en un periodo específico, asumiendo condiciones de mercado normales.

El método para medir la efectividad es el "ratio analysis" utilizando un derivado hipotético para el caso de coberturas de flujo de efectivo. Dicho método consiste en comparar los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura con los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o derivado hipotético (derivado que resultaría en una cobertura perfecta de la partida cubierta para el caso de coberturas de flujo de efectivo).

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados.

La Compañía cuenta con procedimientos enfocados a limitar las exposiciones del negocio a riesgos de mercado y liquidez, a través de los cuales se identifican las transacciones relacionadas con dichos riesgos, así como los instrumentos de cobertura que mitiguen o reduzcan el impacto de estos. De acuerdo con las políticas de la Compañía, se permite el uso de instrumentos financieros derivados de cobertura, una vez aprobados por el consejo de administración.

Las políticas y procedimientos contemplan que las contrapartes elegibles deberán ser aprobadas por el consejo de administración de acuerdo con especificaciones en la delimitación de riesgos de dichas contrapartes, tales como calificación crediticia mínima y límites de exposiciones de crédito. Asimismo, previo a la celebración de cualquier operación con derivados, la dirección general, de finanzas y jurídica de la Compañía deberán obtener la aprobación del consejo de administración, evaluando el impacto potencial y la evaluación apropiada de la transacción analizada.

La Compañía cuenta con revisiones periódicas a los procedimientos anteriormente mencionados realizados por un tercero independiente como parte de sus actividades rutinarias de auditoría, incluyendo la evaluación de las normas de información financiera utilizadas para la valuación y registro de los instrumentos financieros derivados.

Con respecto al control interno para administrar la exposición a los riesgos de liquidez, actualmente la Compañía cuenta con acceso a opciones de financiamientos bancarios de corto y largo plazo, con instituciones nacionales e internacionales con alta calificación crediticia, que permiten solventar las necesidades eventuales de capital de trabajo de la tesorería. Asimismo, la Compañía ha accedido al mercado público de deuda en México por lo que puede evaluar este mercado como una opción en caso de haber necesidad de recursos. En forma adicional, se realiza un seguimiento puntual a la administración del flujo de efectivo consolidado de la operación, que permite flexibilidad en la aplicación de la inversión en activo y otros gastos operativos. Por otro lado, la Compañía no está expuesta a riesgos de liquidez asociados a posibles llamadas de margen.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes.

Anteriormente, Vinte contaba con opciones de venta tipo CAP, del tipo conocido como "plain vanilla", por tanto, el único riesgo es el cambio en el valor de las variables asociadas, en este caso la tasa de interés, debido a condiciones de mercado, mismas que eran cubiertas por dicho instrumento derivado. El instrumento financiero derivado no incrementó los riesgos de la Compañía. Asimismo, fue completado el pago de la prima correspondiente a este instrumento al momento de su contratación, por lo que no requirió de fuentes externas de liquidez para atender los requerimientos de dicho instrumento. Asimismo, este instrumento no contendía eventualidades en sus términos y condiciones. Este instrumento no era sujeto a llamadas de margen debido a su naturaleza financiera. Por parte de la subsidiaria Javer, contaba con instrumentos financieros derivados que pertenecían a relaciones de cobertura altamente efectivas, los cambios en los factores de riesgo de mercado (tasa de interés) a los que se encuentran expuestos, no afectarían significativamente la situación financiera de la Compañía dado que dichos cambios serían compensados a través de los efectos favorables que se originarían por la partida cubierta. Por lo que respecta al riesgo de contraparte (riesgo de crédito), no se esperan eventos negativos que pudieran afectar en este sentido debido a que son contrapartes con buena calidad crediticia a la fecha de reporte.

Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Al 31 de diciembre de 2025, no se registra ninguna eventualidad que revelar con respecto a su posición en IFD ya que no existieron cambios en el valor del activo subyacente el cual resulte en un cambio y/o modificación en el nivel de la relación de cobertura. El escenario en el cual se pudiera presentar una

modificación a la exposición actual de la Compañía sería principalmente ante un incremento en el nivel de deuda.

Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

En el mes de diciembre de 2025 se cancelaron los instrumentos financieros derivados que cubrían los intereses de la deuda, por los cuales se obtuvo un flujo neto de \$94 mil.

Por el periodo que termino el 31 de diciembre de 2025, la Compañía reconoció un gasto neto acumulado por \$7,613 miles de pesos por los instrumentos financieros derivados.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus:

a) Instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025:

SWAP' s	Efectos en <u>activos</u>	Efectos en <u>ORI</u>	Efectos en <u>resultados</u>
Saldo inicial	\$ 61,161	\$ (18,276)	\$ -
Efectos de valuación	(61,161)	(61,161)	-
Reciclajes	-	7,613	(7,613)
Amortización de aportaciones iniciales	-	71,824	(71,824)
Pagos netos del cargo financiero	-	-	31,835
Saldo Final	\$ -	\$ -	\$47,602

b) Instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2024:

SWAP' s	Efectos en <u>activos</u>	Efectos en <u>ORI</u>	Efectos en <u>resultados</u>
Saldo inicial	\$ 100,495	\$ (8,727)	\$ -
Efectos de valuación	(39,334)	(39,334)	-
Reciclajes	-	5,161	(5,161)
Amortización de aportaciones iniciales	-	24,624	(24,624)
Pagos netos del cargo financiero	-	-	87,345
Saldo Final	\$ 61,161	\$ (18,276)	\$ 57,560

c) Instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023:

SWAP' s	Efectos en <u>activos</u>	Efectos en <u>ORI</u>	Efectos en <u>resultados</u>
Saldo inicial	\$ 125,463	\$ (6,769)	\$ -
Efectos de valuación	(24,968)	(24,968)	-
Cobros por terminación	(4,715)	-	4,715

Cancelaciones	4,715	-	-
Reciclajes	-	(3,458)	3,458
Amortización de aportaciones iniciales	-	26,468	(26,468)
Pagos netos del cargo financiero	-	-	96,819
Saldo Final	\$ 100,495	\$ (8,727)	\$78,524

Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

A continuación, se muestra la descripción de los instrumentos financieros derivados (SWAP) que fueron cerrados durante el trimestre:

<u>Vencimiento</u>	<u>Nocional (por cobrar)</u>	<u>Nocional (por pagar)</u>	<u>Tasa Variable (por cobrar)</u>	<u>Tasa fija (por pagar)</u>	<u>Fecha de pago (por cobrar)</u>	<u>Fecha de pago (por pagar)</u>
14 octubre 2027	\$494	\$494	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral
14 octubre 2027	\$614	\$614	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral
14 octubre 2027	\$179	\$179	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral
14 octubre 2027	\$90	\$90	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral

Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

También, durante el cuarto trimestre de 2025 no existieron llamadas de margen por instrumentos financieros derivados.

Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

Al 31 de diciembre de 2025, no se reportan incumplimientos en contratos para instrumentos financieros derivados.

Información cuantitativa a revelar

Las técnicas de valuación de instrumentos financieros derivados que el emisor instrumenta se encuentran soportadas en las normas internacionales de información financiera (NIIF) de México, las cuales indican que las Compañías deben reconocer todos los instrumentos financieros derivados en el balance general como activo o pasivos, a su valor de mercado estimado, con los cambios de dicho valor reconocidos en el estado de resultados del periodo en que ocurren, excepto cuando dichas operaciones son contratadas con fines de cobertura, en cuyo caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del

instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instrumento son reconocidos en el estado de resultados.

A. Características de los instrumentos derivados de la subsidiaria Javier (Ver Tabla 1 como anexo al presente reporte Puntos A.1 a A.6)

A.1 Identificación de cada uno de los derivados

A continuación, se muestra un resumen en forma tabular de las características de los Instrumentos Financieros Derivados (IFD):

Tipo de Derivado o Valor de Contrato (I)	Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación	Monto Nocional / Valor nominal (miles)	Valor del activo Subyacente/ variable de referencia		Valor razonable (miles de pesos) 4T 2025	Vencimientos Por año	Colateral / Líneas de crédito/ valores dados en garantía
Swap de Tasa	Cobertura	\$493,875	-	7.3975%	-	14 de oct 2027	Línea de Crédito
Swap de Tasa	Cobertura	\$613,625	-	7.3975%	-	14 de oct 2027	Línea de Crédito
Swap de Tasa	Cobertura	\$179,625	-	7.3975%	-	14 de oct 2027	Línea de Crédito
Swap de Tasa	Cobertura	\$89,813	-	7.3975%	-	14 de oct 2027	Línea de Crédito

A.2. Utiliza la clasificación de los boletines contables para indicar el objetivo del derivado (cobertura o negociación)

El objetivo del uso de IFD es con fines de cobertura. La Compañía ha designado sus operaciones con IFD bajo el tratamiento contable de coberturas de flujo de efectivo.

A.3. El monto del nocional se expresa en millones de pesos y el valor del activo subyacente y el valor razonable se desglosan en las unidades expresadas para cada tipo de derivado ya sea individual o segregado.

El monto del nocional es expresado en Pesos (MXN) para cada uno de los derivados. El activo subyacente se expresa en las tasas de interés variables (TIIE 28). El valor razonable de los derivados se expresa en pesos (MXN), al cierre del presente trimestre (31 de diciembre de 2025).

A.4. Se presenta claramente si la posición es corta o larga

Al 31 de diciembre de 2025 ya no se cuenta con IFD, pero todas las operaciones la Compañía se encontraban en una posición larga sobre el subyacente de tasas que cubren una posición de TIIE 28.

A.5. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes

Al 31 de diciembre de 2025 ya no se cuenta con Instrumentos Financieros Derivados por lo que no hay montos de vencimiento en el ejercicio actual ni en los siguientes.

A.6. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas de margen.

Al 31 de diciembre de 2025, no se utilizaron líneas de crédito que tiene la empresa ni se otorgaron valores en garantía ni hubo llamados de margen.

B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable (únicamente para derivados de negociación o de coberturas ineficientes)

B.1. Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 la Compañía no posee ninguna obligación que se derive de contratos de instrumentos financieros ya que han vencido, por lo que no se realizaron escenarios de sensibilidad para pérdidas esperadas.

A continuación, se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros derivados y sus valores razonables:

	<u>31 de diciembre 2025</u>		<u>31 de diciembre 2024</u>		<u>31 de diciembre 2023</u>	
	<u>Valor</u> <u>razonable</u>	<u>Valor</u> <u>en libros</u>	<u>Valor</u> <u>razonable</u>	<u>Valor</u> <u>en libros</u>	<u>Valor</u> <u>razonable</u>	<u>Valor</u> <u>en libros</u>
Instrumentos financieros derivados	-	-	61,161	61,161	100,495	100,495