



Reporte Trimestral 3T'2024



Foto: Real Segovia (Puebla)

Interés Social y Medio (Precios desde 769 mil pesos)

4,422 viviendas proyectadas (92% de avance a la fecha)

Etapa adicional: 638 viviendas (primera escritura Abril'25e)

2,147 viviendas EDGE certificadas (incluyendo 352 viviendas EDGE Advanced)

Parque central, acceso controlado, cancha de beisbol, dog park, ciclopista y zona comercial.

Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Tercer Trimestre del 2024



Presentada por:

Sergio Leal Aguirre | Presidente Ejecutivo

René Jaime Mungarro | Director General

Domingo Valdés | Director de Finanzas

Gonzalo Pizzuto | Finanzas y Relación con Inversionistas

Detalles de la conferencia:

Día: Lunes, 28 de octubre del 2024

Hora: 11:00 a.m. hora CDMX | 1:00 p.m. EST

Favor de registrarse con anticipación para la llamada.

Los resultados del Tercer Trimestre del 2024 de Vinte se publicarán el lunes 28 de octubre del 2024 antes de la apertura del mercado mexicano.

Contacto:

gonzalo.pizzuto@vinte.com

www.vinte.com

Tel: 52 (55) 5010-7360

[Liga de Registro](#)

Grabación:

Disponibile 60 mins. después de la conferencia en:

<https://vinte.com>

El EBITDA de Vinte aumentó 11.8% en los primeros nueve meses del año, mientras que los ingresos acumulados crecieron 2.9%, en línea con el plan de negocios.

- ❖ En los primeros nueve meses del año, logramos un crecimiento acumulado de **2.9%** en el **total de ingresos** y un incremento acumulado en **EBITDA** de **11.8%**, impulsado principalmente por un crecimiento del **12.7%** en el **precio promedio por vivienda**. La **utilidad neta acumulada** se colocó en 311 millones de pesos, registrando un crecimiento de 0.7% y un margen neto del 9.9%.
- ❖ El **precio promedio por vivienda** del 3T'24 incrementó un **15.1%** comparado con el 3T'23, alcanzando los **1.36 millones de pesos**. Los **ingresos totales disminuyeron en un 4.2%** vs el 3T'23, para alcanzar 1,022 millones de pesos, mientras que el **EBITDA** disminuyó 10.7%, para alcanzar 172 millones de pesos, representando un margen de 16.8%.
- ❖ Al cierre del 3T'24, el nivel de apalancamiento medido como Deuda Neta/EBITDA incrementó temporalmente a 3.83x, en línea con las inversiones en inventario inmobiliario que se materializarían en el 4T'24. La deuda neta en tasa fija al cierre del trimestre fue del 44% del total, a una tasa promedio del 9.89%. El 63% de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE**. Además, contamos con **1,465 millones de pesos en efectivo y con 924 millones de pesos en líneas firmadas**, disponibles y de largo plazo.
- ❖ Desde el cierre de septiembre, **Vinte inició la disposición de recursos para la adquisición en proceso de Javer**, con dos créditos por un total de **900 millones de pesos con vencimiento a 5 años**. Asimismo, se obtuvo la aprobación final del **IFC (del Banco Mundial)**, para firmar un crédito de adquisición por hasta **1,150 millones de pesos con vencimiento a 8 años** y estamos en proceso de firma de otros **500mdp de financiamiento bancario**, así como de la posible colocación en unas semanas de hasta **500 millones de pesos en un bono verde y social a 7 años**.
- ❖ La **suscripción de capital** aprobada por la Asamblea por **2,500 millones de pesos inició exitosamente con 321 millones de pesos ya depositados** la semana pasada como parte del derecho de preferencia de accionistas actuales. El resto solamente podrá ser adquirido por inversionistas autorizados por el Consejo de Administración, para lo cual se acaban de aprobar a 5 inversionistas (un inversionista nuevo y 4 actuales) por \$77 millones de dólares (**aproximadamente \$1,535 millones de pesos**).
- ❖ El pasado 10 de octubre, el bono **VINTE 23X SDG** fue reconocido en la ciudad de Nueva York por **Latin Finance** como el **Financiamiento para Infraestructura Social del Año** en sus **Premios de Proyectos de Infraestructura 2024**, debido al impacto social positivo derivado de equipamiento en todos los desarrollos Vinte.
- ❖ A inicios de octubre publicamos nuestro **Informe Anual Sustentable 2023 por séptimo año consecutivo**, el cual refleja la visión sustentable de Vinte hacia la creación de comunidades que generen un impacto positivo social, económico y ambiental, así como los diversos avances en materia de gobierno corporativo.

Carta del Presidente del Consejo

¡El tercer trimestre del año ha sido uno de los de mayor inversión de Vinte en los últimos años! Vemos a México como un gran país para invertir, con unos de los fundamentales más sólidos a nivel mundial.

En ese sentido, justo acabamos de recibir la autorización de COFECE para la adquisición de Javer, por lo que en las siguientes semanas estaremos haciendo la Oferta Pública de Acciones (OPA) para adquirir hasta el 100% de Javer.

Esta adquisición nos permitirá expandir nuestra oferta de vivienda sustentable, especialmente en los segmentos de nivel social y medio, llegando a un mercado que ha estado desatendido en los últimos años. Además, con un nuevo gobierno enfocado en mejorar el acceso a la vivienda en el país, prevemos un fuerte impulso hacia el financiamiento al segmento de interés social. La presencia combinada de Vinte y Javer en diversas plazas con los mejores fundamentales, nos permitirá maximizar estas oportunidades de manera eficiente.

Además de contar en conjunto ambas empresas con reserva para el desarrollo de más de 100 mil casas, contamos actualmente en Vinte con más de 500 mil metros cuadrados de lotes para uso industrial, comercial y de usos mixtos. Continuaremos estando enfocados para mantener una fuente de ingreso recurrente de estos lotes (principalmente por la venta recurrente de lotes (como las que ya hemos tenido en los últimos trimestres y años), así como por la renta y posterior venta de lotes comerciales.

Agradecemos la confianza de nuestros accionistas, instituciones financieras y colaboradores, y reafirmamos nuestro compromiso de maximizar el valor para todos estos aliados estratégicos que han confiado en nosotros, enfocándonos en satisfacer las necesidades de nuestros clientes y en continuar impulsando un crecimiento sostenible de largo plazo.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente del Consejo

Carta del Director General

Cerramos los primeros nueve meses del año con resultados positivos, alineados con nuestro plan de negocio. Los ingresos acumulados aumentaron en 2.9%, mientras que el EBITDA creció 11.8% y la utilidad neta incrementó en 0.7%. Estos resultados destacan la solidez de nuestro modelo de negocio y nos permiten mantener nuestra proyección de crecimiento para el año completo.

Aunque registramos una leve disminución de 4.2% en los ingresos durante este trimestre, consideramos que ha sido un periodo positivo, ya que continuamos sentando las bases para un crecimiento sólido en el cuarto trimestre. Esta reducción se debe principalmente al desfase natural entre la finalización de algunos proyectos y el inicio de otros, como fue el caso en algunos proyectos o fases el Estado de México, Hidalgo y Querétaro.

Al cierre del trimestre, logramos contar con un inventario total de vivienda equivalente de 2,793 viviendas, nuestra mayor cifra en los últimos 24 meses, lo cual nos posiciona para tener un fuerte cuarto trimestre en la escrituración de vivienda en todas nuestras plazas, mismas que cuentan con un buen inventario de clientes por escriturar.

Nos complace informar que los resultados financieros de Javer a la fecha es positiva, con niveles de apalancamiento bajos y resultados consistentes, esto valida a su excelente equipo gerencial y directivo, así como el gran potencial de la adquisición.

Seguimos enfocados en aumentar nuestra oferta de vivienda en mercados estratégicos, posicionándose actualmente las plazas de Vinte y Javer en las zonas más atractivas y rentables del país. Nuestra eficiencia y flexibilidad operativa nos permiten desarrollar nuevos proyectos que continúen posicionándonos como líderes en el sector, ampliando la oferta de vivienda sostenible en México y generando valor y patrimonio para nuestros clientes.

René Jaime Mungarro,
Director General

Durante los primeros nueve meses del 2024 crecimos un 2.9% en ingresos, 11.8% en EBITDA y 1.5% en utilidad neta controladora, en línea al plan de negocios, preparados para un fuerte cuarto trimestre esperado en ingresos de vivienda ante el inicio de varios nuevos proyectos.

Estado de Resultados			% Crec. 9M 2024	Márgenes		Precio Prom: +12.7%
(Ps. miles)	Ene-Sep '23	Ene-Sep '24		Ene-Sep '23	Ene-Sep '24	
Viviendas (unidades escrituradas)	2,653	2,274	(14.3%)	Precio Prom. 1,139.0	Precio Prom. 1,283.5	
Ingresos	3,043,165	3,132,469	2.9%	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas (sin intereses)	2,105,889	2,091,777	(0.7%)	69.2%	66.8%	
Utilidad Bruta	937,276	1,040,692	11.0%	30.8%	33.2%	
GAV	393,478	397,241	1.0%	12.9%	12.7%	
Otros Gastos (Ingresos)	(25,976)	6,357		(0.9%)	0.2%	
EBITDA	569,774	637,094	11.8%	18.7%	20.3%	
Dep y amortización	38,093	44,349	16.4%	1.3%	1.4%	
CIF	124,901	182,317	46.0%	4.1%	5.8%	
Participación en negocios conjuntos	(315)	(693)	>100.0%	(0.0%)	(0.0%)	
Utilidad antes de Impuestos	406,464	409,735	0.8%	13.4%	13.1%	
ISR	97,123	98,336	1.2%	3.2%	3.1%	
Utilidad Neta	309,341	311,398	0.7%	10.2%	9.9%	
Participación No Controladora	9,942	7,648	(23.1%)	0.3%	0.2%	
Ut. Neta Part. Controladora	299,399	303,750	1.5%	9.8%	9.7%	

Los ingresos totales de los primeros nueve meses del 2024 crecieron un 2.9%, impulsados por ingresos recurrentes en la venta de lotes comerciales.

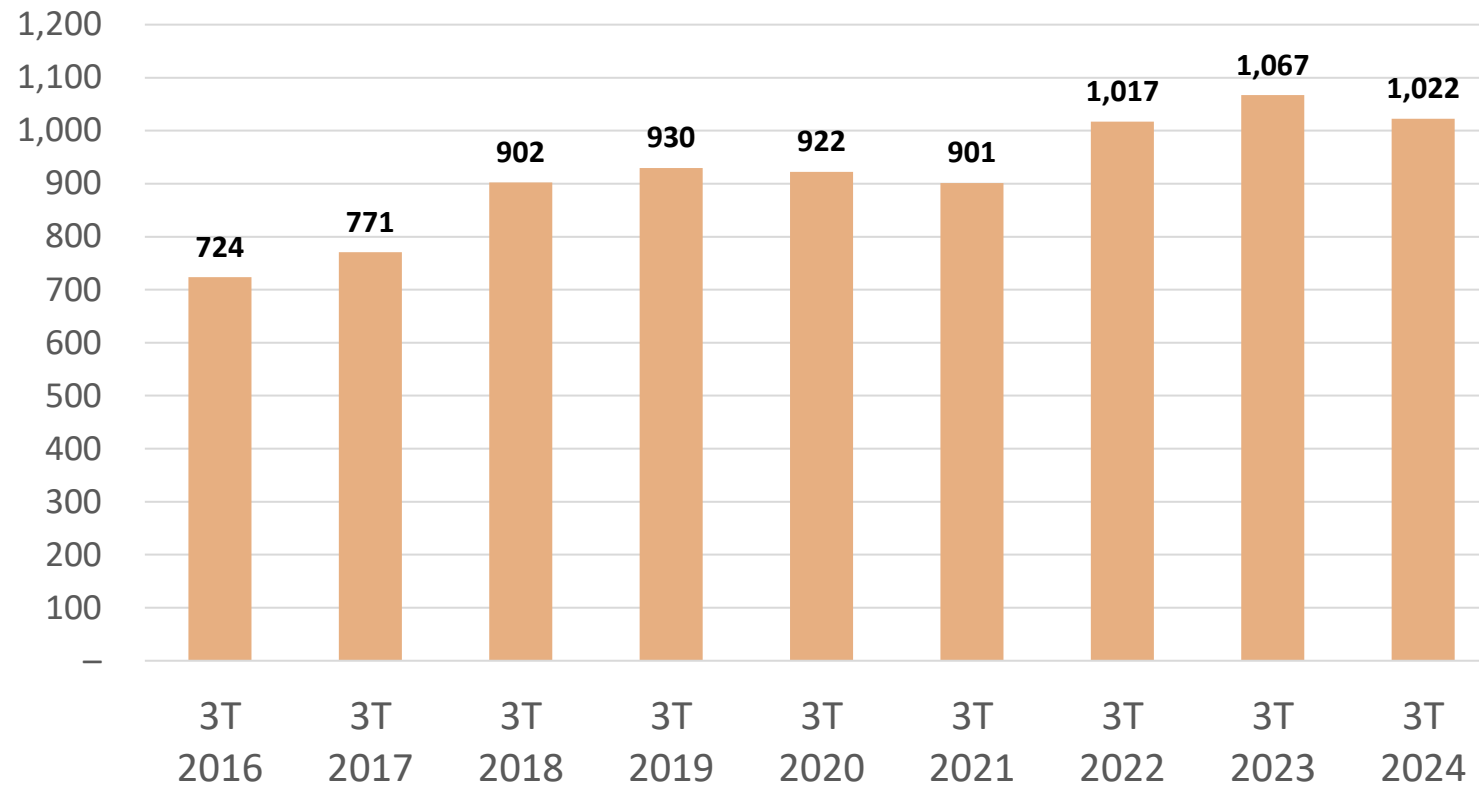
(millones de pesos)	9M'19	9M'20	9M'21	9M'22	9M'23	9M'24	$\Delta\%$ vs 9M'23
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	2,355	2,268	2,337	2,599	2,876	2,766	-3.8%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	108	39	142	30	19	206	>100.0%
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	125	122	100	146	146	152	4.3%
Xante (iBuying business)	–	–	–	3	2	8	>100.0%
Total Ingresos	2,588	2,429	2,579	2,778	3,043	3,132	2.9%

- La venta de lotes en el 3T'24 va en línea con un plan anual de ingresos importantes por venta de lotes esperados para el año completo.
- Xante en su historia ha comprado 59 casas, vendido 46 más 8 convenios.

Aunque los ingresos de Vinte decrecieron un 4.2% en el tercer trimestre, se mantuvieron por encima de los mil millones de pesos.

Total ingresos 3er trimestre de cada año

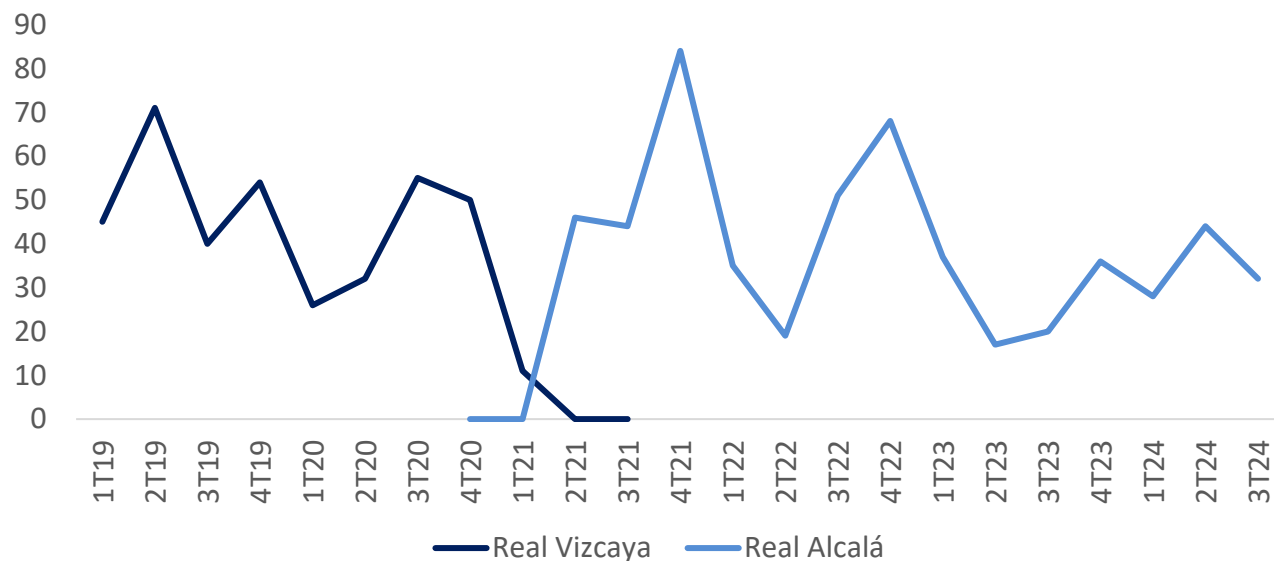
Cifras en Millones de Pesos



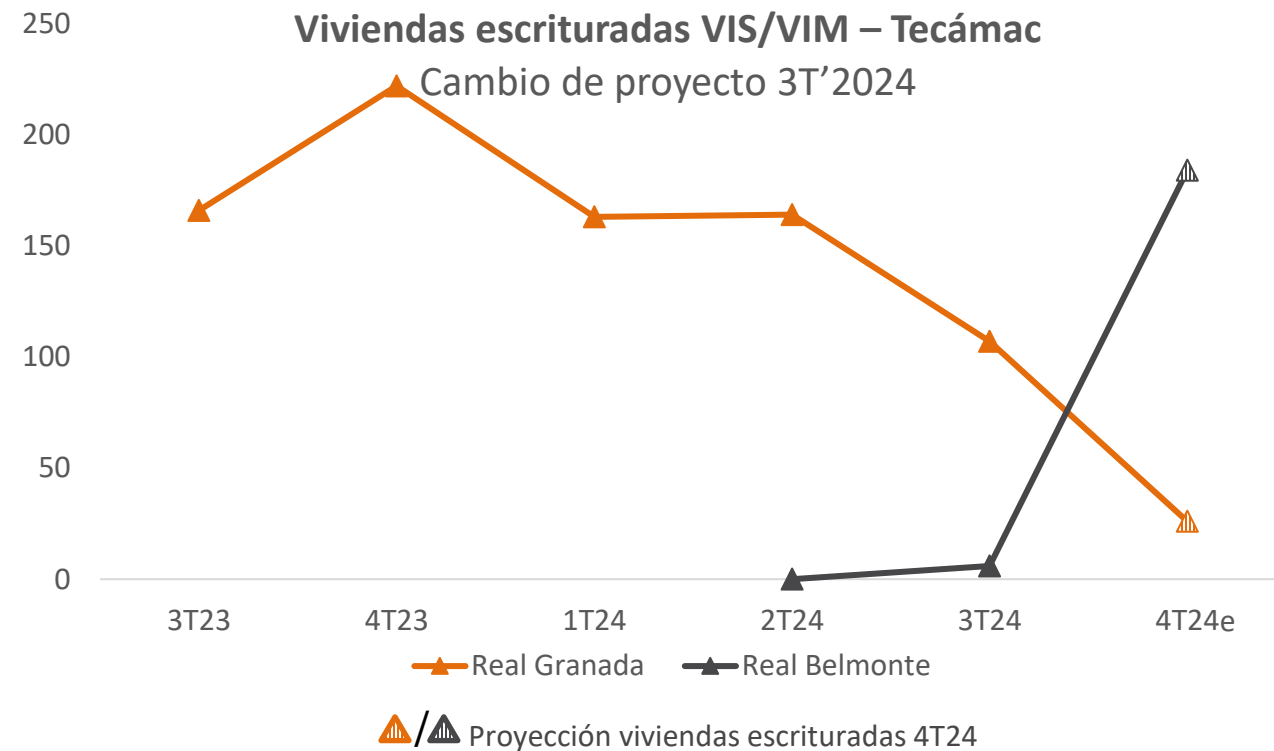
Crecimiento 3T: +12.2% +6.5% +17.1% +3.1% (0.8%) (2.3%) +12.8% +4.9% (4.2%)

Típicamente cuando iniciamos un proyecto nuevo, hay un desfase en los ingresos trimestrales de la plaza.

Viviendas Escrituradas VIM/VIR – Tecámac
Cambio de proyecto 1T'2021

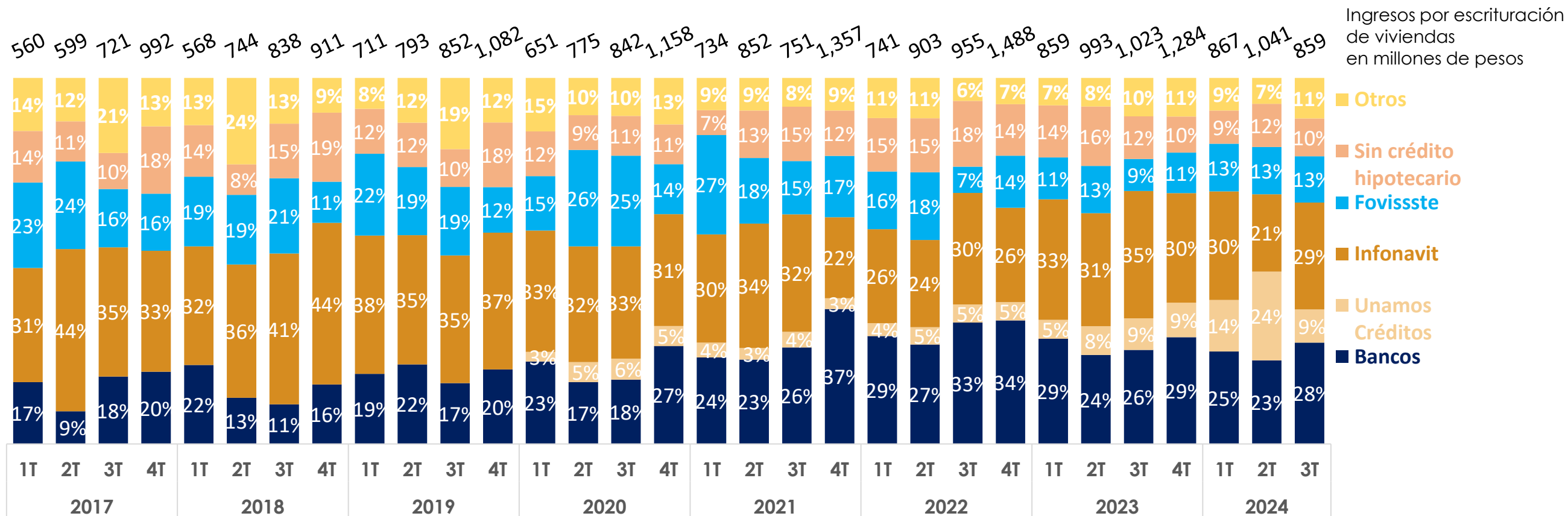


Viviendas escrituradas VIS/VIM – Tecámac
Cambio de proyecto 3T'2024



Todas las fuentes hipotecarias se mostraron estables en el 3T'24.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

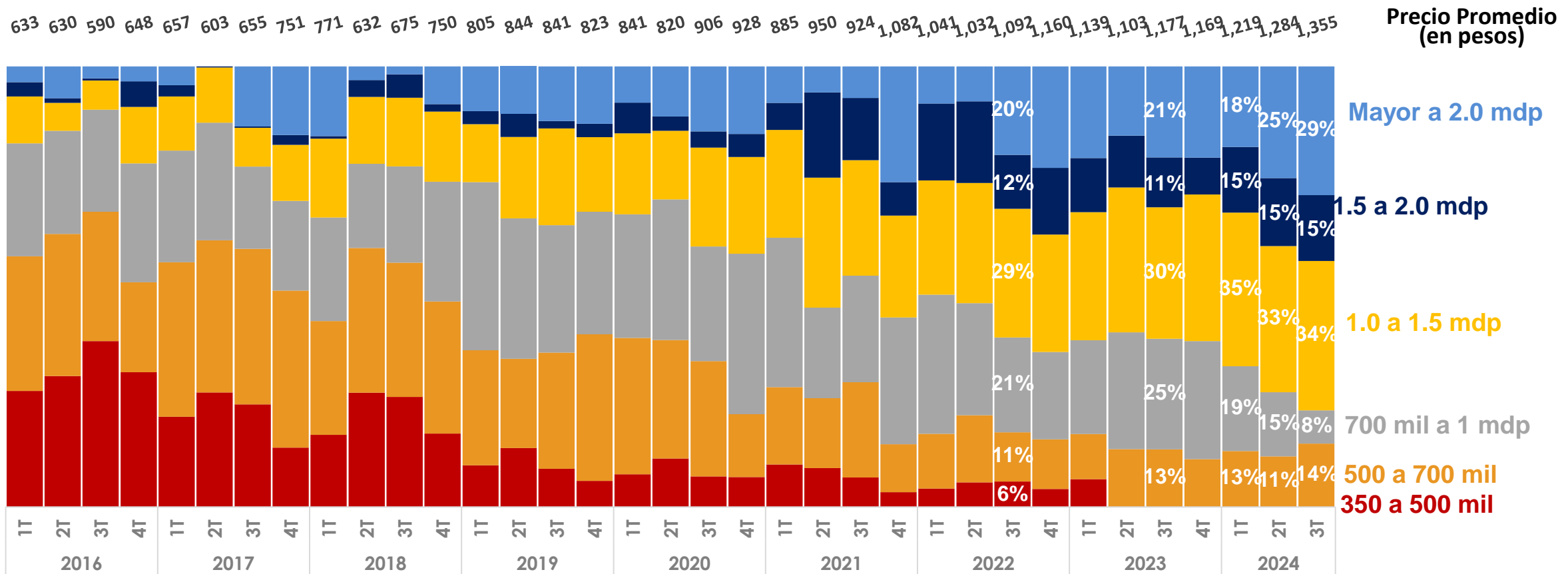


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

*Unamos Créditos Infonavit: Es una nueva modalidad Infonavit que permite unir los créditos de dos personas sin que estas se encuentren casadas; esto significa que se puede tramitar un crédito hipotecario con familiares, amigos o tu pareja, si viven en unión libre (fuente: Milenio)

En el 3T'24 tuvimos una falta de vivienda firmable de segmento de 700 mil pesos a 1 millón de pesos.

Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios



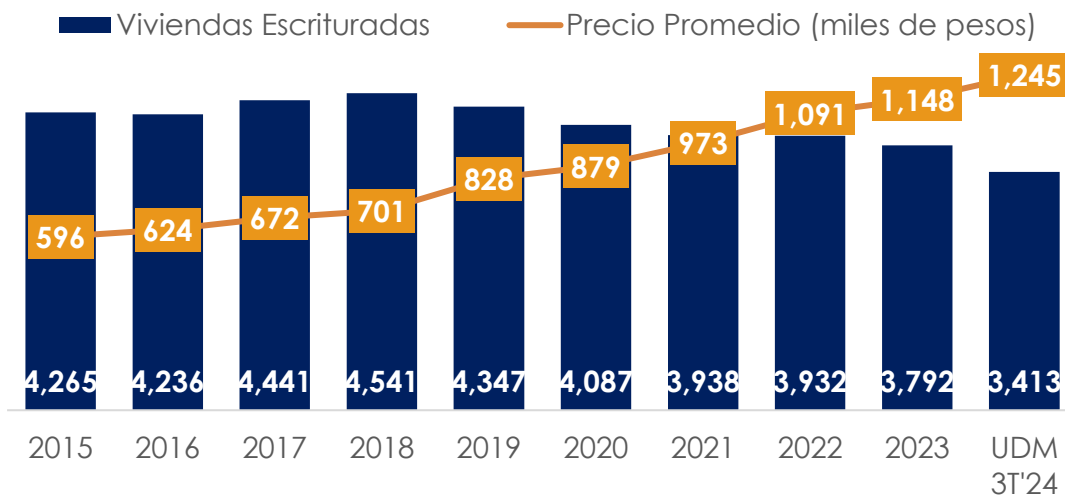
Desempeño financiero

Estado de Resultados

Ingresos Totales

Viviendas escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales

- ❖ El precio promedio del 3T'24 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) incrementó en 15.1%. El precio promedio del tercer trimestre se ubicó en 1.36 millones de pesos, comparado a los 1.18 millones de pesos registrados en el tercer trimestre del año anterior.
- ❖ El volumen de viviendas de Vinte del 3T'24 fue menor al 3T'23. Esto se vio reflejado como una disminución de 4.2% en los ingresos totales.



Ingresos por vivienda y Equipamiento (millones de pesos)

2,542 2,644 2,986 3,182 3,601 3,592 3,833 4,291 4,353 4,249

Crecimiento UDM Ingresos Totales:

11.4% 7.1% 13.5% 8.9% 10.1% (2.5%) 14.0% 4.7% 10.6% 6.2%

Desempeño financiero

Estado de Resultados

Utilidad Bruta

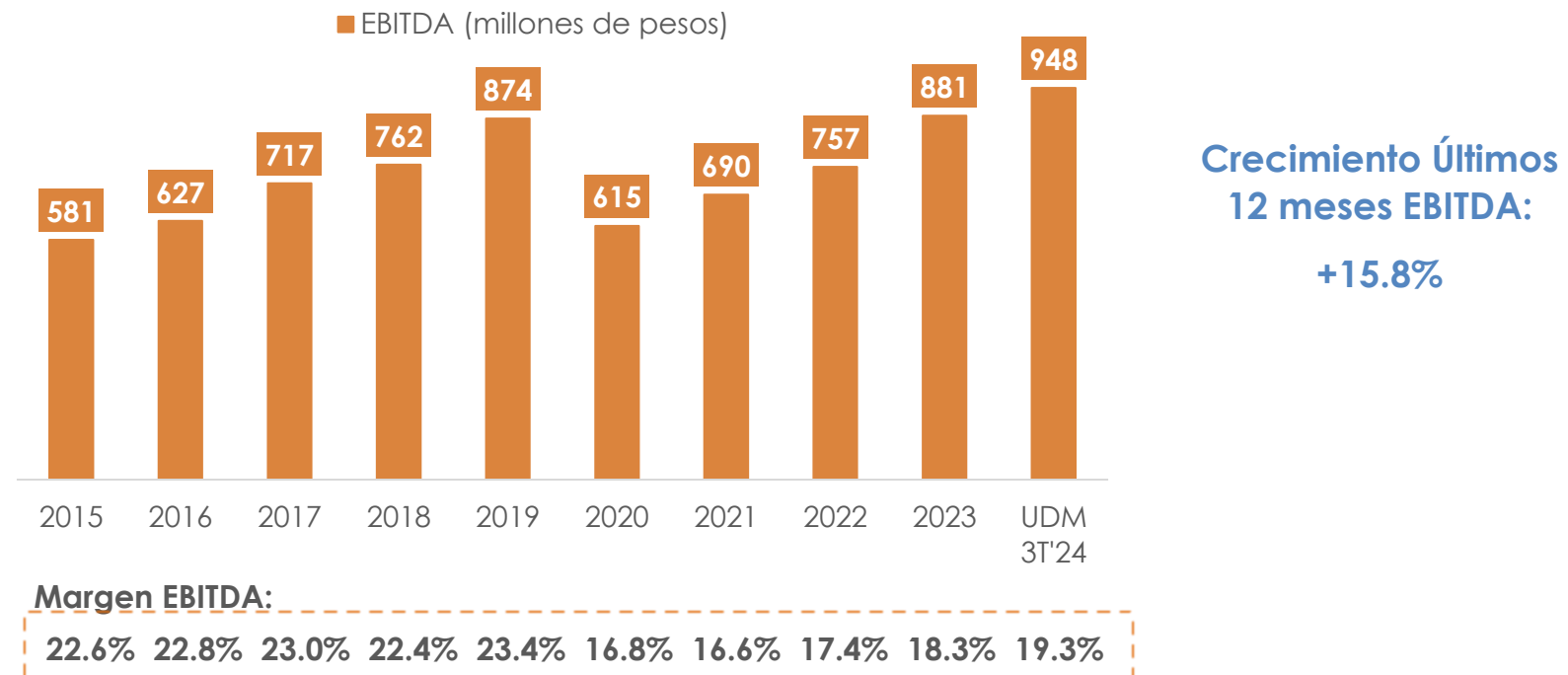
- En el 3T'24, la Utilidad Bruta fue de 324 millones de pesos, una disminución de 5.5% respecto a los 343 millones de pesos registrados en el tercer trimestre del año anterior. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 31.7% durante el 3T'24 y de 32.1% en el 3T'23.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos/Ingresos

- Durante el 3T'24, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos excluyendo Depreciación y Amortización aumentaron 1.1% en comparación con el 3T'23, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 14.9% en comparación con el 14.1% reportado en el 3T'23.

EBITDA

- En el 3T'24, el EBITDA alcanzó 172 millones de pesos, representando una disminución de 10.7% comparado con los 193 millones de pesos registrados en el 3T'23. Asimismo, el margen EBITDA fue de 16.8% en el 3T'24, una disminución de 1.3 puntos porcentuales comparados con el 18.1% reportado en el 3T'23.



Desempeño financiero

Estado de Resultados

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

- Las altas tasas de interés y el apalancamiento requerido para impulsar la construcción del trimestre y la adquisición de Javer, impactó negativamente en el Costo Integral de Financiamiento.

Concepto (millones de pesos)	3T23	3T24	Δ&	Ene-Sep '23	Ene-Sep '24	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	44.4	45.9	3.6%	70.2	154.9	35.3%
Gasto Financiero Neto de Ingresos	3.5	10.2	>100%	10.4	27.4	>100%
Total CIF	47.8	56.2	17.6%	124.9	182.3	46.0%
CIF / Ingresos	4.5%	5.5%	1.0 p.p.	4.1%	5.8%	1.7 p.p.

Impuestos a la Utilidad

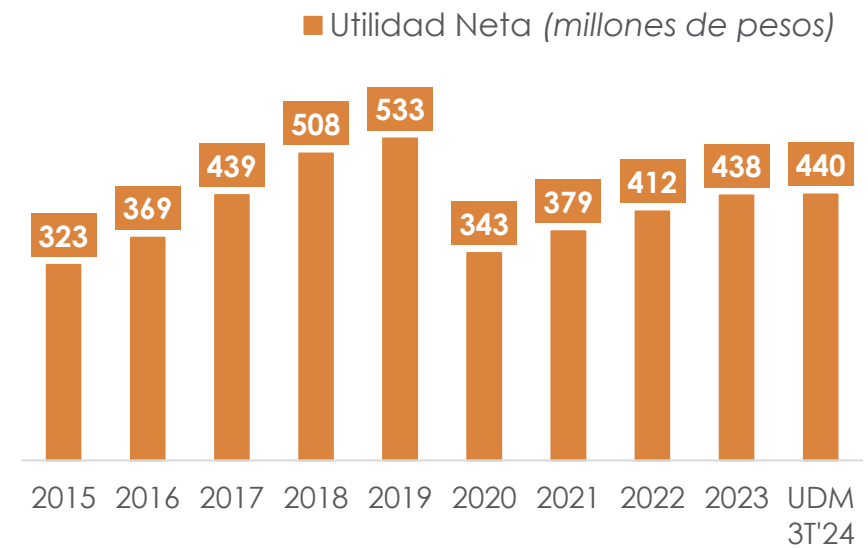
- Vinte mantuvo una tasa del 24% de ISR en el 3T'24, similar a lo reportado en el 2T'23.

Desempeño financiero

Estado de Resultados

Utilidad Neta

- ✦ Durante el 3T'24, la Utilidad Neta alcanzó 78 millones de pesos comparado con los 101 millones de pesos reportados en el 3T'23, representando una disminución del 22.8%. Sin embargo, la utilidad neta de los últimos doce meses fue positiva en un 0.7%. El Margen Neto del trimestre disminuyó 1.9 p.p., ubicándose en 7.6%.



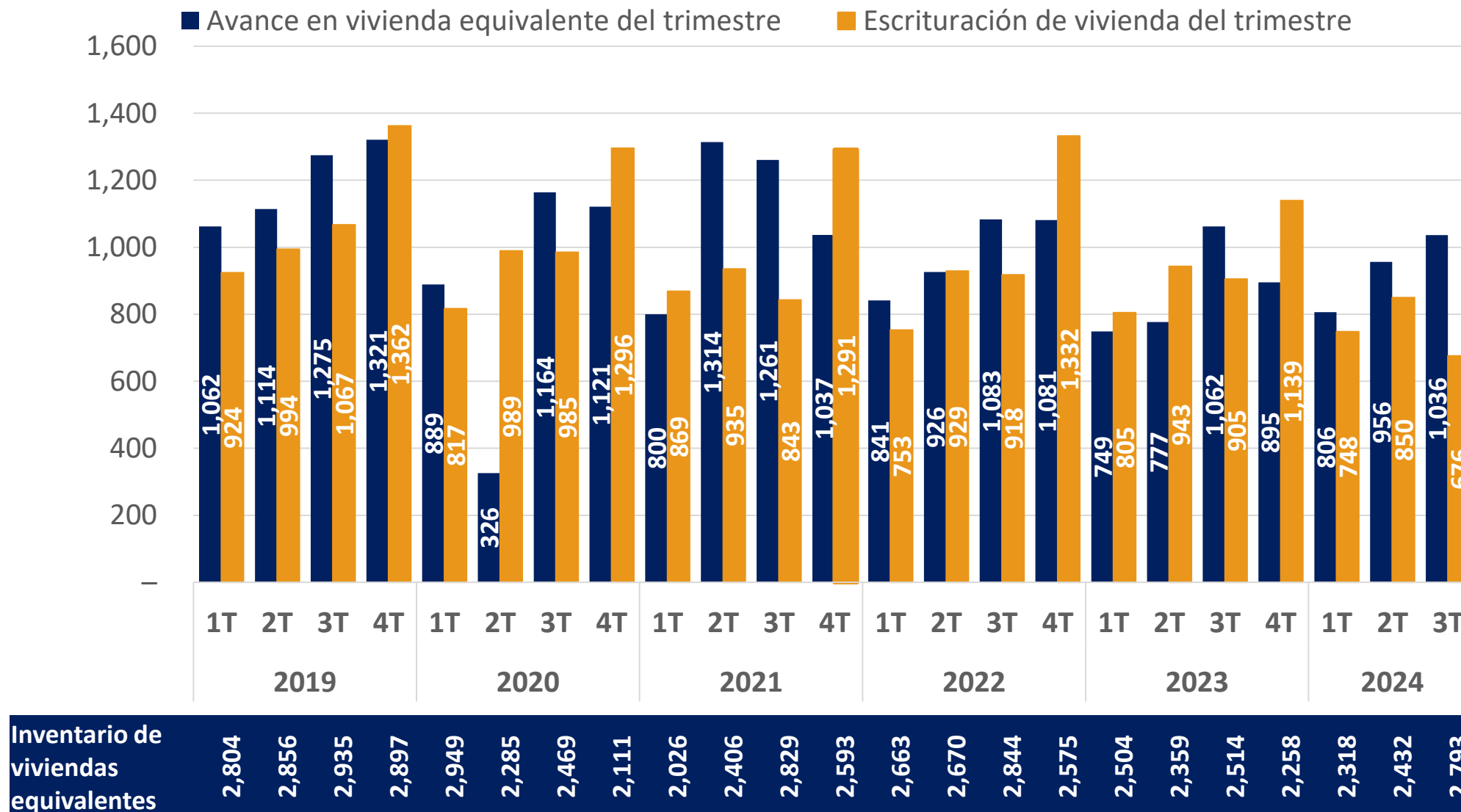
**Crecimiento
últimos 12 meses
Utilidad Neta:
+0.7%**



El precio promedio creció un 15.1% durante el 3T'24 comparado con el año previo.

Estado de Resultados		% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +15.1%
(Ps. miles)	Jul-Sep '23	Jul-Sep '24	3T '2024	Jul-Sep '23	
Viviendas (unidades escrituradas)	905	676	(25.3%)	Precio Prom. 1,177.2	Precio Prom. 1,354.8
Ingresos	1,066,899	1,022,353	(4.2%)	100.0%	100.0%
Costo de Ventas (sin intereses)	724,000	698,386	(3.5%)	67.9%	68.3%
Utilidad Bruta	342,899	323,967	(5.5%)	32.1%	31.7%
GAV	146,384	147,535	0.8%	13.7%	14.4%
Otros Gastos (Ingresos)	3,840	4,358	13.5%	0.4%	0.4%
EBITDA	192,675	172,074	(10.7%)	18.1%	16.8%
Dep y amortización	11,854	12,778	7.8%	1.1%	1.2%
CIF	47,830	56,229	17.6%	4.5%	5.5%
Participación en negocios conjuntos	(91)	(490)	>100.0%	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	132,900	102,576	(22.8%)	12.5%	10.0%
ISR	31,896	24,618	(22.8%)	3.0%	2.4%
Utilidad Neta	101,004	77,958	(22.8%)	9.5%	7.6%
Participación No Controladora	4,804	1,539	(68.0%)	0.5%	0.2%
Ut. Neta Part. Controladora	96,200	76,419	(20.6%)	9.0%	7.5%

Durante el 3T'24, obtuvimos un avance importante en viviendas equivalentes que se escriturarían en el 4T'24.

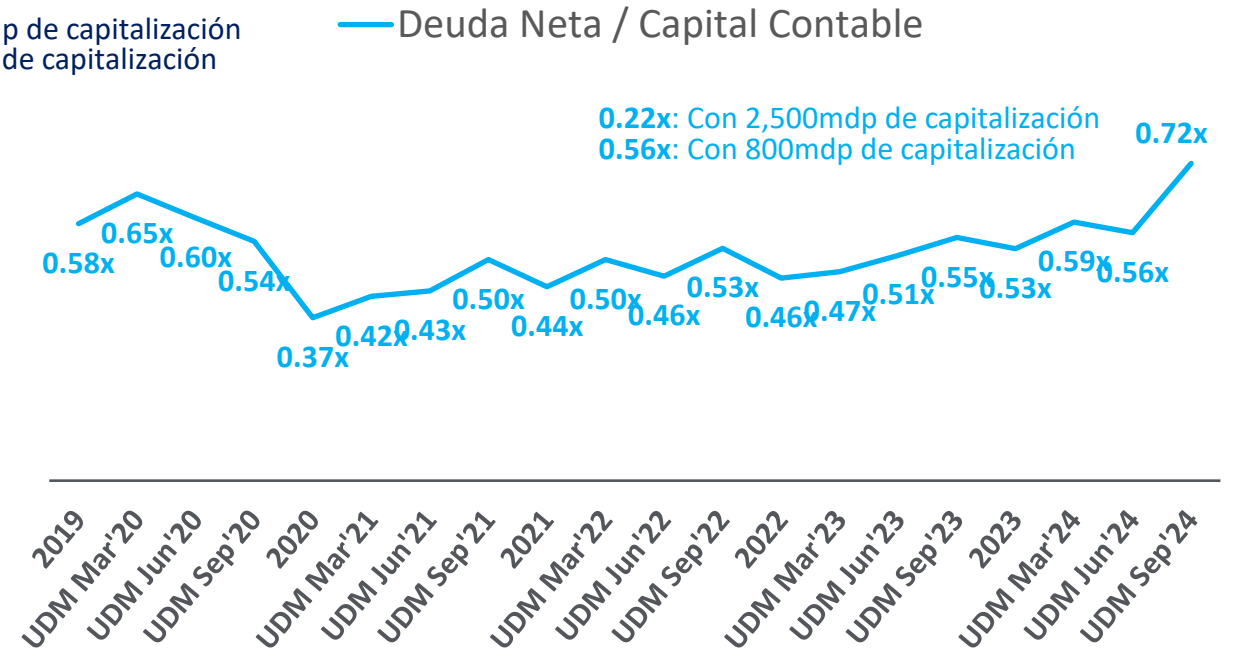
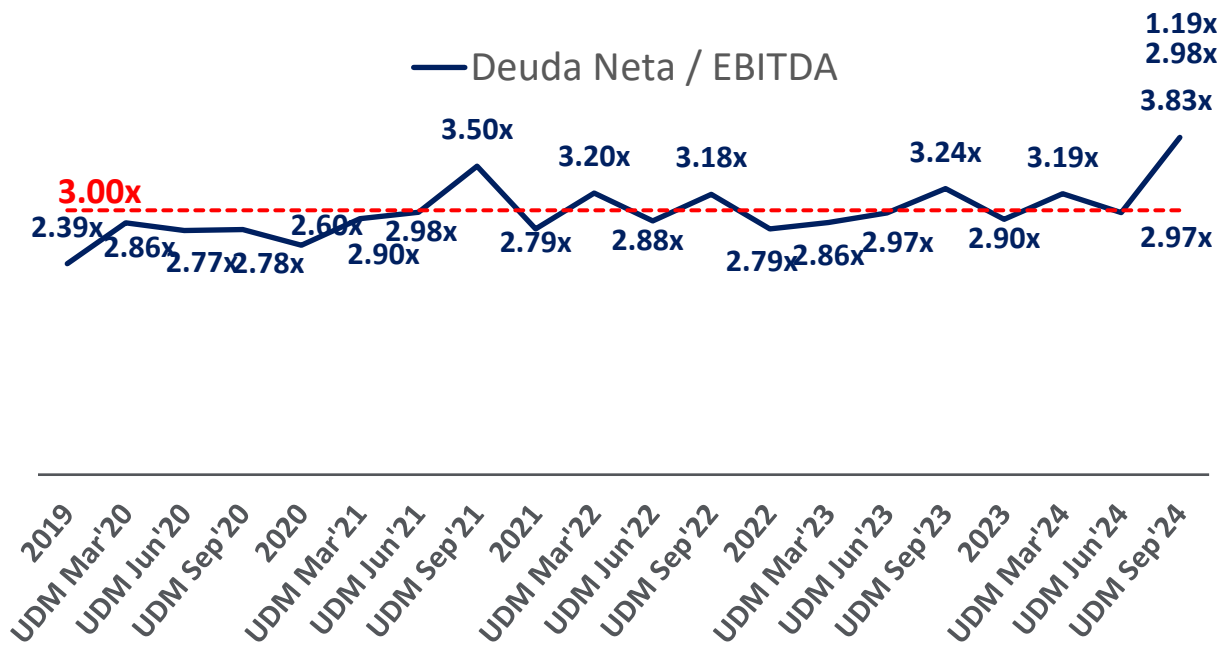


2T'2022, incluye adquisición/consolidación de 186 viviendas de Jardines de Mayakoba.

*Viviendas Equivalentes: se refiere al número total de viviendas en producción por el grado de avance (por ejemplo, 100 viviendas al 70% es igual a 70 viviendas equivalentes).



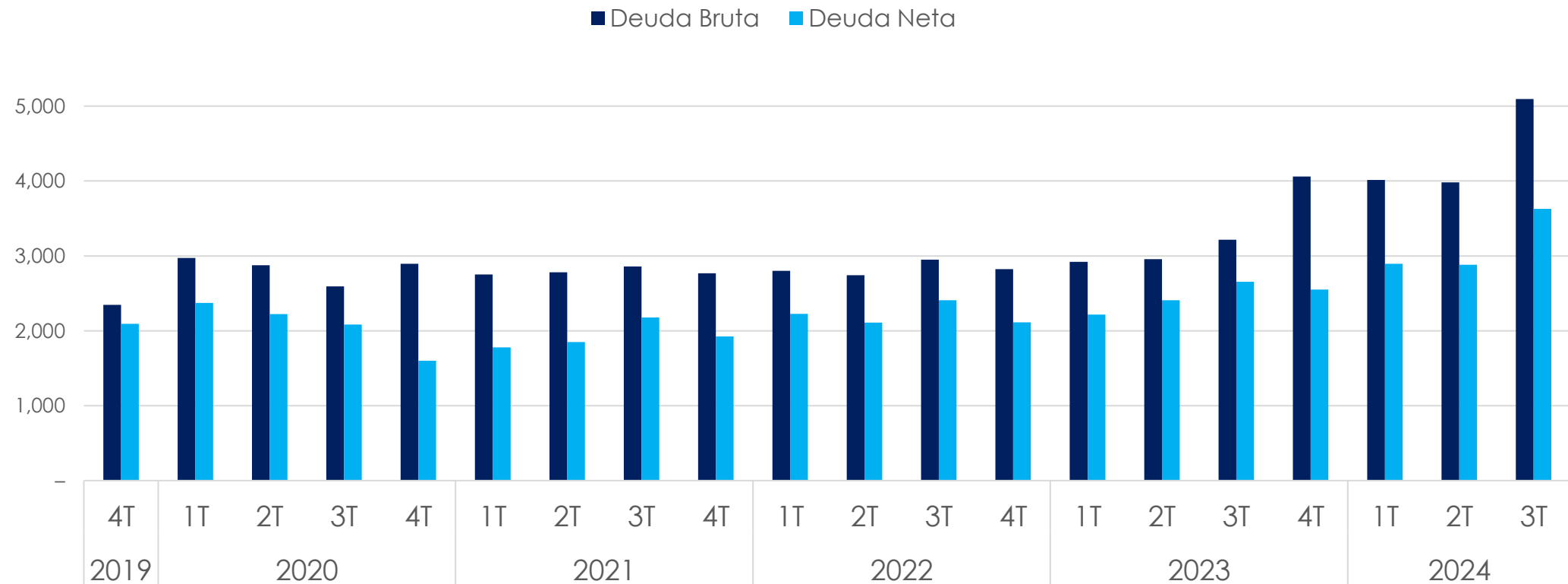
El apalancamiento neto a EBITDA se ubicó temporalmente en 3.83x, mayor al 3.00x objetivo (como ha sucedido en los últimos 3 años en el tercer trimestre).



El nivel de deuda neta incrementó temporalmente en el 3T'24, así como la deuda bruta ante la preparación de la adquisición de Javer.

Deuda

Concepto (millones de pesos)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Deuda Bruta	2,345	2,973	2,876	2,594	2,893	2,753	2,781	2,858	2,768	2,801	2,743	2,951	2,823	2,920	2,955	3,216	4,059	4,016	3,982	5,094
Deuda Neta	2,093	2,373	2,224	2,083	1,600	1,780	1,851	2,177	1,924	2,228	2,111	2,408	2,112	2,216	2,407	2,656	2,551	2,895	2,881	3,629



El Balance General refleja el incremento en obra en el 3T'24 a ser desplazada en el 4T'24.

Balance General (Millones de pesos)	Sep-23	Dic-23	Sep-24	Crecim. %vs Sep'23	Crecim. %vs Dic'23
Efectivo e Inv. Temporales	560	1,507	1,465	161.8%	(2.8%)
Cuentas por Cobrar	536	924	876	63.3%	(5.2%)
Inventarios Inmobiliarios	8,710	8,534	9,982	14.6%	17.0%
Propiedad, Mobiliario y Equipo	95	92	87	(8.4%)	(5.0%)
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, Inv. en acciones Proptech, inventario Xante, impuestos por recuperar, oficinas)	578	660	735	27.3%	11.4%
Total Activos	10,479	11,718	13,146	25.4%	12.2%

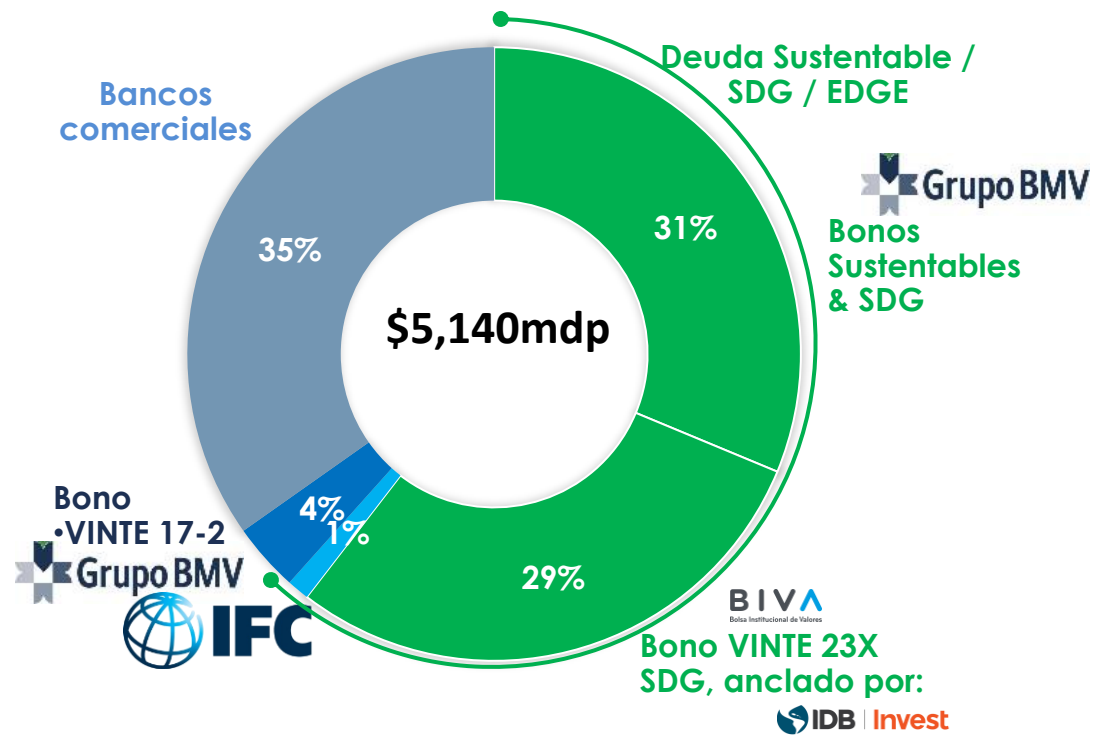
Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	905	1,119	1,310	44.8%	17.0%
Anticipos de Clientes	77	64	57	(26.0%)	(11.9%)
Impuestos Diferidos	1,101	1,122	1,220	10.9%	8.8%
Pasivo por Operaciones de Factoraje de CxP	-	-	190	NA	NA
Pasivo por Operaciones de Factoraje de CxC	372	504	236	(36.7%)	(53.3%)
Total Pasivos (No Deuda)	2,454	2,810	3,012	22.7%	7.2%
Créditos Corporativos de la Banca	1,442	799	1,827	26.7%	128.6%
Certificados Bursátiles	1,774	3,260	3,267	84.2%	0.2%
Total Deuda	3,216	4,059	5,094	58.4%	25.5%
Total Pasivos	5,670	6,868	8,106	43.0%	18.0%

Capital Social	1,609	1,609	1,609	-	-
Reserva Adquisición Acciones Propias	62	62	96	55.7%	54.8%
Resultados Acumulados	2,994	3,034	3,183	6.3%	4.9%
Capital Contable (Parte Controladora)	4,664	4,705	4,888	4.8%	3.9%
Participación No Controladora	145	144	152	5.0%	5.3%

Deuda Neta	2,656	2,551	3,629	36.6%	42.2%
-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

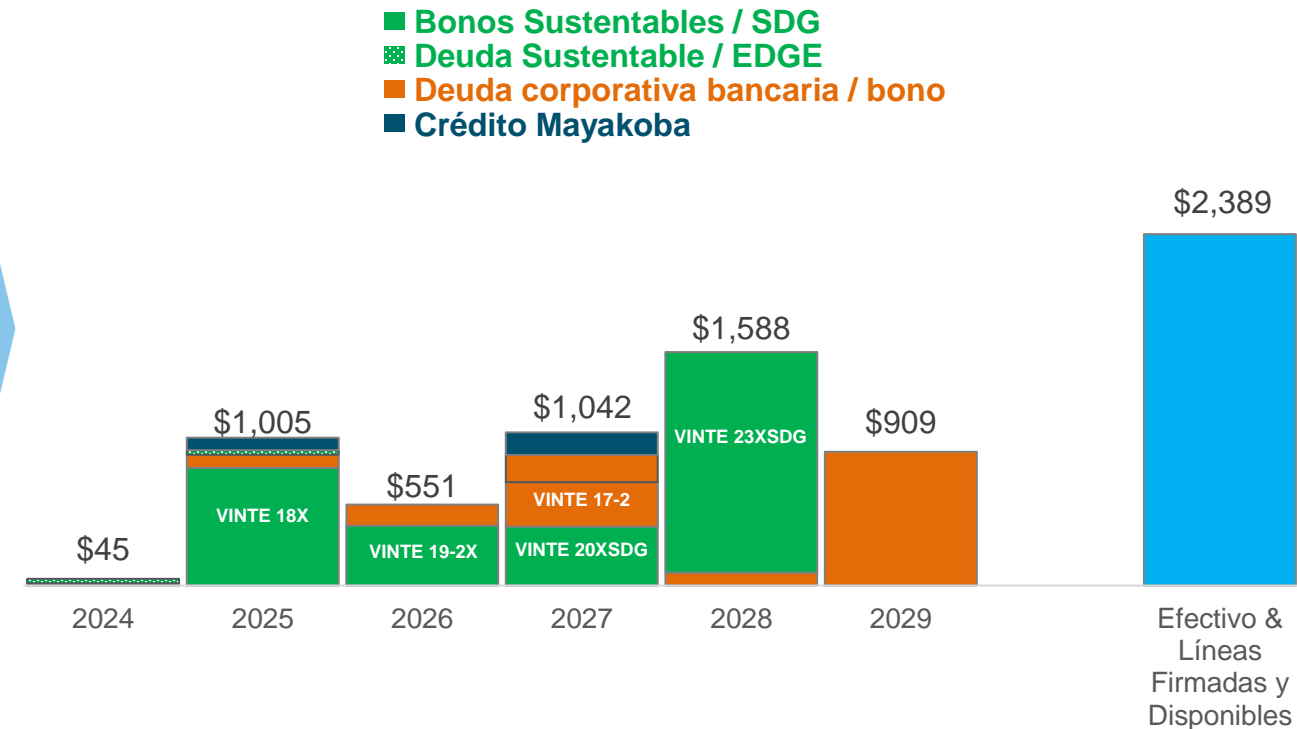
Se mantienen 1,465 millones de pesos en Efectivo al cierre de septiembre y 924 millones de pesos en líneas disponibles.

Deuda Bruta al 30 de septiembre de 2024



Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

\$ mdp, al 30 de septiembre de 2024



- 🏠 1,468 mdp en caja al 30 de septiembre
- 🏠 63% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos
- 🏠 44% de la deuda neta en tasa fija (al 9.89% promedio)

- 🏠 Plazo promedio de la deuda igual 3.2 años
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.924 mdp

Vinte & Javer muestran un fuerte potencial de diversificación geográfica complementaria.

Posición geográfica estratégica en estados con alto impacto por *Nearshoring* o turismo.



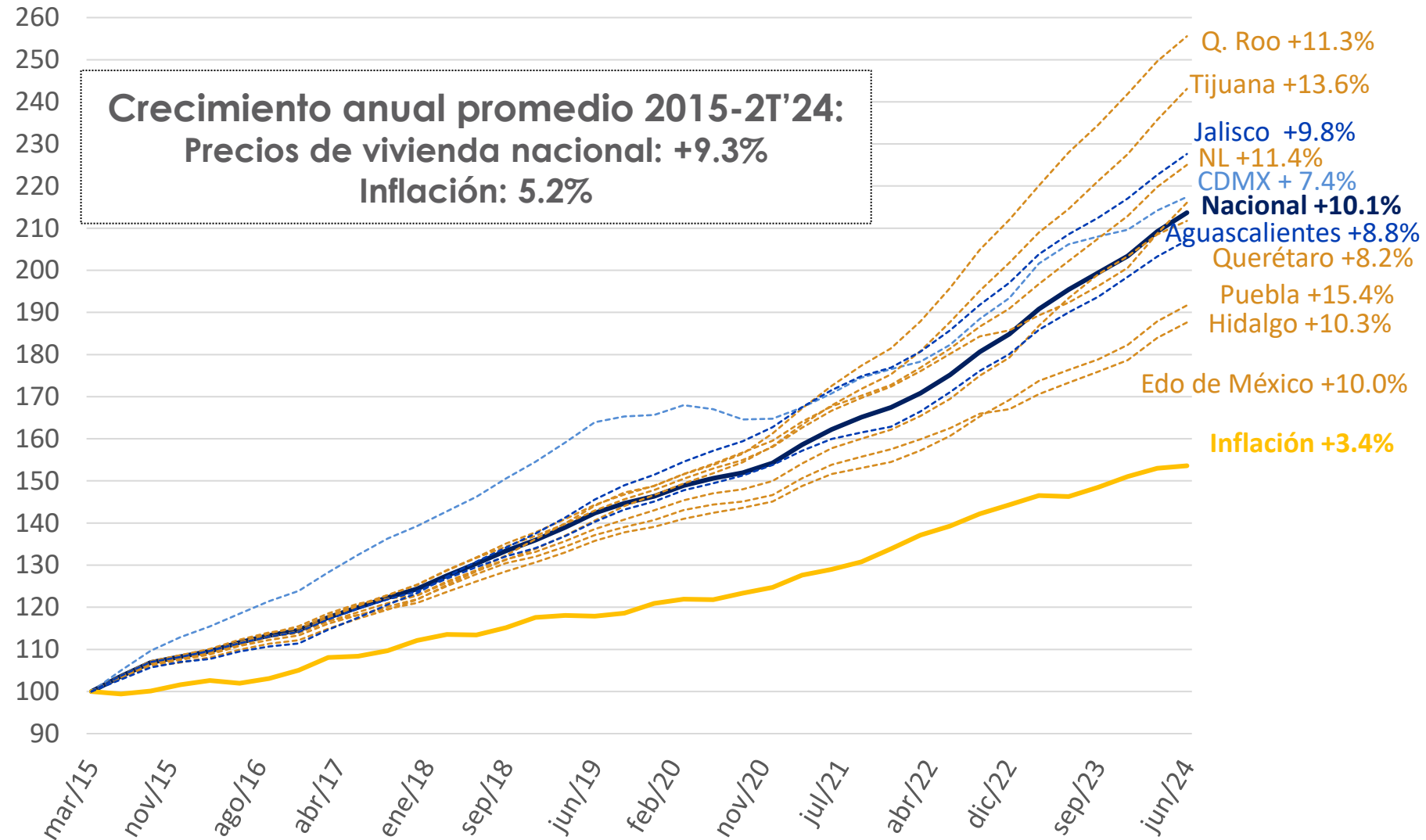
	Contribución de Ingresos por Estado (MXN millones a 2023)	Reserva Territorial por Estado (al 2023)
A1 Nuevo León	3,267	13,560
A2 Estado de México	2,561	17,528
A3 Quintana Roo	1,900	16,516
A4 Jalisco	1,635	13,668
A5 Querétaro	1,243	12,781
A6 Aguascalientes	964	6,604
A7 Hidalgo	876	5,559
A8 Puebla	455	3,863
A9 Tamaulipas	164	7,644
A10 Baja California	—	900
A11 Morelos	—	2,207
Total	13,065⁽¹⁾	100,830

¹ Sólo considera ingresos por titulación de viviendas.
 (reservas de suelo en términos de lotes disponibles para la construcción)

Los precios de las viviendas han estado creciendo al doble que la inflación.

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

Crecimiento Dic23 – Jun24
 (6 meses anualizado)



Existe un alto potencial de sinergias al continuar expandiendo el ecosistema digital con enfoque de impacto.



Estamos buscando:

- Replicabilidad
- Sinergias
- Sustentabilidad
- ESG
- Impacto Social
- Tecnología (Tech)
- Multiplicación de valor

El Estado de Resultados Proforma de Vinte y Javier a septiembre 2024 muestra crecimientos en ingresos, EBITDA y Utilidad Neta de 4.5%, 16.6% y 26.4% respectivamente.

Proforma

Estado de Resultados Proforma Vinte + Javier			% Crec. 9M 2024	Márgenes		Precio Prom: +10.6%
(Ps millones)	Ene-Sep '23	Ene-Sep '24		Ene-Sep '23	Ene-Sep '24	
Viviendas (unidades escrituradas)	12,031	11,166	-7.2%	Precio Prom. 804	Precio Prom. 889	
Ingresos	9,733	10,175	4.5%	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas (sin intereses)	6,793	6,846	0.8%	69.8%	67.3%	
Utilidad Bruta	2,940	3,329	13.2%	30.2%	32.7%	
GAV & Otros Gastos (Ingresos)	1,324	1,445	9.1%	13.6%	14.2%	
EBITDA	1,616	1,885	16.6%	16.6%	18.5%	
Dep y amortización	113	118	4.1%	1.2%	1.2%	
CIF & Participación en negocios conjuntos	410	481	17.1%	4.2%	4.7%	
Utilidad antes de Impuestos	1,091	1,284	17.7%	11.2%	12.6%	
ISR	433	452	4.5%	4.4%	4.4%	
Utilidad Neta	659	832	26.4%	6.8%	8.2%	

El Proforma preparado por Deloitte a Dic'2023 y Jun'2024 resultan en un apalancamiento deuda neta a capital contable de 0.75x y deuda neta a EBITDA de 2.39x y 2.28x respectivamente.

Supuestos Clave:

- Adquisición a 4,290 millones de pesos en diciembre de 2024
- Suscripción de capital por 2,500 millones de pesos durante el IV trimestre del 2024
- Deuda de Adquisición por 1,790 millones de pesos

Razones de apalancamiento Proforma de Vinte consolidando cifras de Javer:

	Deuda Neta a:	
	Capital Contable	EBITDA
4T'2023	0.75x	2.39x Proforma Deloitte
1T'2024	0.81x	2.49x Proforma Deloitte
2T'2024	0.75x	2.28x Proforma Deloitte
3T'2024	0.79x	2.49x Proforma Interno

Esperamos lanzar la OPA por el 100% de las acciones de Javer en las siguientes semanas.

Autorización COFECE:

- Obtuvimos la aprobación favorable por unanimidad del Pleno el pasado jueves 24 de octubre.

Autorización CNBV:

- Recibimos el 22 de octubre las últimas observaciones de la CNBV.
- Estamos en proceso de enviar filing respondiendo a estas observaciones, junto con la autorización de COFECE, en los próximos días.

Disposición de nuevo capital:

- Ya inició el proceso de suscripción de acciones por hasta 2,500 millones de pesos autorizado por la Asamblea.
- Primeros 321 millones de pesos ya suscritos y pagados.
- Siguiendo 1,530 millones de pesos (77 millones de dólares) ya autorizados por el Consejo de Administración para suscripción de 5 inversionistas (4 actuales y 1 nuevo).
- Durante la OPA, el 36% de los tenedores de acciones de Javer decidirán vender o no vender y si venden si reciben efectivo o acciones de Vinte. El otro 64% ya estaría obligado a vender a cambio de pago en efectivo.

Disposición de nueva deuda:

- Iniciamos la disposición de los primeros créditos para tener los recursos disponibles para la adquisición. Al cierre de septiembre, dispusimos 900 millones de pesos de dos bancos comerciales.
- La semana pasada se autorizó el crédito para adquisición de 1,150 millones de pesos del IFC (con quien tenemos una relación continua desde 2008).
- Esperamos firmar otro crédito por 500 millones de pesos en las próximas semanas.
- Esperamos emitir bono verde y social por hasta 500 millones de pesos en las próximas semanas.

Fecha límite de lanzamiento de OPA:

- El 20 de noviembre es la fecha límite por contrato de transacción con el 64% de los accionistas de Javer para lanzar la OPA.
- El pago se da 22 días posteriores a la OPA.
- Sujeto a todas las autorizaciones y reglas correspondientes.

Información adicional

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ❖ La Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE"), en su sesión del Pleno del 24 de octubre de 2024, aprobó por el voto favorable de la unanimidad de sus comisionados y sin sujetar a condiciones, que Vinte lleve a cabo la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "OPA") de hasta el 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ("Javer"); en el entendido de que la realización de la OPA se encuentra sujeta a la autorización de la CNBV, entre otras condiciones habituales para este tipo de operaciones.
- ❖ Se dispusieron dos créditos por un total de 900 millones de pesos. Asimismo, se obtuvo la aprobación final del IFC (del Banco Mundial), para firmar una línea de crédito de adquisición por hasta 1,150 millones de pesos con vencimiento a 8 años.
- ❖ Se concluyó el periodo de preferencia de la suscripción de accionistas actuales el pasado 18 de octubre, con un total de 321 millones de pesos. Con esto, el Consejo de Administración de Vinte aprobó a 5 inversionistas, entre los cuales se encuentran accionistas actuales de Vinte y nuevos inversionistas, con interés de adquirir en conjunto aproximadamente USD 77 millones.
- ❖ El pasado 10 de octubre, el bono VINTE 23X SDG fue reconocido por Latin Finance en sus Premios de Proyectos de Infraestructura 2024 en la categoría de Financiamiento para Infraestructura Social del año, el cual considera el impacto social positivo derivado de equipamiento en desarrollos Vinte incluyendo plantas de tratamiento de agua, lagunas y pozos de absorción de agua pluvial, vialidades, escuelas, entre otros.
- ❖ A inicios de octubre publicamos nuestro Informe Anual Sustentable 2023 por séptimo año consecutivo, el cual refleja la visión sustentable de Vinte hacia la creación de comunidades que generen un impacto positivo social, económico y ambiental, así como los diversos avances en materia de gobierno corporativo.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 42.00	Sobreretorno
Miranda Global Research	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 44.00	Compra
Apalache Análisis	Carlos Alcaraz	carlos.alcaraz@apalache.com	Ps. 43.00	Compra
Punto Research	Adair Casco	adair.casco@signumresearch.com	-	Retener

Información adicional

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 21 años se dedica a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 60 mil viviendas en 8 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas en que opera. Vinte inició su estrategia digital desde 2017, enfocada en *Proptech*, con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 36% del total de ventas en los últimos 12 meses. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 32 años de experiencia en el sector vivienda en México.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

“Este documento contiene ciertas declaraciones relacionadas con la información general de Vinte Viviendas integrales (Vinte) respecto de sus actividades al día de la presente. La información que se ha incluido en este documento es un resumen de información respecto de Vinte la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con Vinte. La información contenida en este documento no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Las declaraciones contenidas en el mismo reflejan la visión actual de Vinte con respecto a eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, eventos inciertos y premisas. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros de Vinte sean diferentes a los expresados o asumidos en las siguientes declaraciones, incluyendo entre otros, cambios económicos o políticos y condiciones de negocio globales, cambios en tipos de cambio, el nivel general de la industria, cambios a la demanda de viviendas, en los precios de materias primas, entre otros. Si uno o varios de estos riesgos efectivamente ocurren, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los descritos o anticipados, asumidos, estimados, esperados o presupuestados. Vinte no intenta, ni asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones presentadas.”



Estados Financieros

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	9M23	9M24	Δ%	UDM Sep'23	UDM Sep'24	Δ%
Viviendas (unidades)	2,653	2,274	(14.3%)	3,985	3,413	(14.4%)
Precio Promedio	1,139	1,284	12.7%	1,146	1,245	8.6%
Ingresos	3,043,165	3,132,469	2.9%	4,621,847	4,909,760	6.2%
Costo de Venta (sin intereses)	2,105,889	2,091,777	(0.7%)	3,231,586	3,304,963	2.3%
Utilidad Bruta	937,276	1,040,692	11.0%	1,390,262	1,604,797	15.4%
Margen Bruto	30.8%	33.2%	2.4 p.p.	30.1%	32.7%	2.6 p.p.
GAV y Otros Gastos	367,502	403,598	9.8%	571,713	656,545	14.8%
EBITDA	569,774	637,094	11.8%	818,549	948,252	15.8%
Margen EBITDA	18.7%	20.3%	1.6 p.p.	17.7%	19.3%	1.6 p.p.
Depreciación y Amortización	38,093	44,349	16.4%	50,832	58,919	15.9%
CIF	124,901	182,317	46.0%	172,519	298,190	72.8%
Participación en negocios conjuntos	(315)	(693)	>100%	(729)	(802)	10.0%
Utilidad Antes de Impuestos	406,464	409,735	0.8%	594,469	590,341	(0.7%)
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.4%	13.1%	(0.3 p.p.)	12.9%	12.0%	(0.9 p.p.)
ISR	97,123	98,336	1.2%	157,314	149,970	(4.7%)
Utilidad Neta	309,341	311,398	0.7%	437,154	440,371	0.7%
Margen Neto	10.2%	9.9%	(0.3 p.p.)	9.5%	9.0%	(0.5 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	9,942	7,648	(23.1%)	10,574	7,266	(31.3%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	299,399	303,750	1.5%	426,580	433,105	1.5%
Intereses en Costo de Ventas	114,549	154,962	3.6%	161,627	227,734	40.9%
Número de Acciones en Circulación	216,425,413	216,425,413	0.0%	216,425,413	216,425,413	0.0%
Utilidad Neta por Acción	1.38	1.40	1.5%	1.97	2.00	1.5%

Estados Financieros

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

ACTIVO (miles de pesos)	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	559,503	1,464,784	>100%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	449,339	375,051	(16.5%)
Inventarios inmobiliarios	4,580,548	5,607,436	22.4%
Pagos anticipados y otros activos	349,230	393,353	12.6%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	5,938,620	7,840,625	32.0%
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	4,129,488	4,375,049	5.9%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	77,264	73,158	(5.3%)
Propiedades, mobiliario y equipo	95,158	87,151	(8.4%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	23,271	22,469	(3.4%)
Otros activos a largo plazo	55,532	87,972	58.4%
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	87,114	501,010	>100%
Otras inversiones a largo plazo	72,386	158,162	>100%
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	4,540,213	5,304,972	16.8%
TOTAL DE ACTIVOS	10,478,833	13,145,597	25.4%

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	498,622	1,078,827	>100%
Proveedores de terrenos CP	108,249	114,573	5.8%
Certificados Bursátiles	-	800,000	NA
Deuda con costo de CP	363,272	150,227	(58.6%)
Impuestos y otras cuentas por pagar	144,896	152,668	5.4%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	372,409	235,730	(36.7%)
Otros pasivos circulantes sin costo	96,133	70,475	(26.7%)
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,583,582	2,602,501	64.3%
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	1,078,634	876,738	(18.7%)
Certificados bursátiles	1,773,678	3,266,914	84.2%
Impuestos diferidos	1,100,508	1,219,971	10.9%
Otros pasivos LP sin costo	133,528	139,779	4.7%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	4,086,349	5,503,402	34.7%
TOTAL DE PASIVOS	5,669,931	8,105,903	43.0%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	61,632	95,978	55.7%
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,694,132	2,878,960	6.9%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	299,399	303,750	1.5%
Participación no controladora	144,627	151,893	5.0%
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	4,808,902	5,039,694	4.8%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	10,478,833	13,145,597	25.4%

Estados Financieros

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Miles de pesos)	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	406,464	409,735	0.8%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	38,093	44,349	16.4%
Amortización de gastos de colocación de deuda	7,547	15,704	>100%
Baja de activos	393	71	(81.9%)
Intereses a cargo	57,995	107,948	86.1%
Intereses a favor	(8,958)	(18,413)	>100%
Participación en asociados y negocios conjuntos	315	693	>100%
Suma	501,850	560,087	11.6%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	138,525	48,173	(65.2%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(756,529)	(1,448,307)	91.4%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(230,161)	231,927	NA
Incremento (Decremento) en Proveedores	(49,842)	(104,147)	>100%
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	40,113	(7,646)	NA
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(13,348)	(17,671)	32.4%
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(871,243)	(1,297,671)	48.9%
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	(369,393)	(737,584)	99.7%

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(7,000)	-	NA
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(10,362)	(5,538)	(46.6%)
Intereses Cobrados	8,958	18,413	>100%
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(8,404)	12,875	NA

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento en financiamiento bancario	5,228,677	4,028,817	(22.9%)
Financiamientos Bursátiles	-	-	NA
Recompra de Acciones	(6,632)	33,989	NA
Disminución en instituciones de crédito	(4,840,543)	(2,988,924)	(38.3%)
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	-	-	NA
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(3,707)	(268,528)	>100%
Aumento de Capital	-	-	NA
Gastos de colocación de deuda	(5,072)	(15,294)	>100%
Dividendos pagados	(88,265)	-	(100.0%)
Intereses pagados	(57,995)	(107,948)	86.1%
Otras partidas	-	-	NA
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	226,464	682,113	>100%

Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(151,333)	(42,596)	(71.9%)
--	------------------	-----------------	----------------

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	710,836	1,507,381	>100%
---	----------------	------------------	-----------------

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	559,503	1,464,784	>100%
---	----------------	------------------	-----------------