

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA PRELIMINAR



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

“Downtown Santa Fe”, Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201,
Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, Ciudad de México, México
+52 (55) 5010-7360, www.vinte.com

Clave de cotización: “VINTE”

Ciudad de México, a 24 de junio de 2024

El presente Folleto Informativo preliminar se publica de conformidad con el artículo 104, fracción IV de la LMV, así como el artículo 35, fracción I, y el “Anexo P” de la Circular Única de Emisoras, por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte”, la “Sociedad Adquirente” o la “Emisora Adquirente”, indistintamente). El Folleto Informativo definitivo será publicado una vez que se cuente con toda la información necesaria para su elaboración.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en este documento tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección “*I. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES*” del presente Folleto Informativo.

Mediante el presente Folleto Informativo, Vinte informa a sus accionistas que el Consejo de Administración, mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito por la totalidad de sus miembros, con fecha 20 de junio de 2024, aprobó que se convoque a una asamblea general extraordinaria de accionistas de Vinte, misma que tendrá lugar el 11 de julio de 2024, con el objeto de someter para discusión y, en su caso, aprobación de los actos jurídicos necesarios para materializar la Reestructuración Societaria a que alude el presente Folleto Informativo (la “Asamblea de Accionistas”).

Breve resumen de la Reestructuración Societaria.

De conformidad con, y para todos los efectos del artículo 35, fracción I, y el “Anexo P” de la Circular Única de Emisoras, y demás disposiciones que resulten aplicables, Vinte informa a sus accionistas que la reestructuración societaria que se presenta en este Folleto Informativo consiste en la adquisición directa por parte de Vinte de hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (“Javer” o la “Compañía Objetivo”, indistintamente), misma que es una emisora con acciones inscritas en el RNV (la “Adquisición” o la “Reestructuración Societaria”, indistintamente).

Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México y conocida comercialmente como “Javer”. Dicha sociedad tiene por objeto, entre otras cosas, la promoción, fomento, desarrollo, adquisición, enajenación, uso, explotación, urbanización, notificación, edificación y acondicionamiento de toda clase de inmuebles. Javer fue constituida el 11 de diciembre de 2007 y tiene una duración indefinida. Asimismo, Javer participa como accionista mayoritario de cinco subsidiarias: (i) Casas Javer, S.A. de C.V.; (ii) Casas Javer de México, S.A. de C.V.; (iii) Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V.; (iv) Inmuebles Para Ti, S.A. de C.V., y (v) Casas Consentidas Javer, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (conjuntamente, las “Subsidiarias JAVER”). Las Acciones JAVER cotizan en la BMV con la clave de pizarra “JAVER”.

Vinte considera que, a través de la Adquisición, se combinarían dos plataformas líderes y altamente complementarias en el mercado de desarrollo de viviendas de México, conformando una excelente unión estratégica. La sólida administración, el talento y la presencia geográfica complementaria de Javer formarían una entidad combinada que se convertiría en un participante líder en el mercado mexicano de baja producción de vivienda comparado con la demanda. La Adquisición que se plantea en este Folleto Informativo es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que Vinte ha implementado desde su constitución.

Se tiene contemplado realizar la Reestructuración Societaria mediante la adquisición de las Acciones JAVER, para lo cual la Sociedad Adquirente deberá realizar una oferta pública de adquisición forzosa por el 100% de las Acciones JAVER, en términos del Apartado B de la Sección IV del Capítulo II del Título IV de la LMV (la “Oferta Pública de Adquisición”). Una vez consumada la Adquisición, previo cumplimiento de los requisitos que establecen el artículo 108 de la LMV y los estatutos sociales vigentes de Javer, se prevé cancelar la inscripción de las Acciones JAVER en el RNV y, en consecuencia, su listado en la BMV.

El 20 de junio de 2024, mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Vinte, previa recomendación del Comité de Prácticas Societarias, entre otros asuntos, aprobaron convocar a la Asamblea de Accionistas con el objeto de someter para aprobación de esta, entre otros asuntos, los actos jurídicos necesarios para materializar la Reestructuración Societaria, así como aumentar el capital social de Vinte, en su parte variable, en la cantidad que determine la Asamblea de Accionistas (el “Aumento de Capital”). Asimismo, los miembros de dicho Consejo de Administración otorgaron su aprobación para que, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, Vinte celebre y presente todos y cada uno de los actos, documentos y avisos que resulten aplicables para poder llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición y el referido Aumento de Capital con la consecuente suscripción y pago de acciones, así como la Reestructuración Societaria y la actualización de la inscripción de las Acciones VINTE, incluyendo ante la CNBV, la COFECE, la BMV e Indeval.

Al considerar la aprobación de la Reestructuración Societaria, los accionistas de Vinte deben considerar que el Consejo de Administración, los funcionarios y directores podrían tener intereses distintos respecto de la misma y adicionales a los de los accionistas de Vinte. Asimismo, al evaluar las propuestas contenidas en este documento, usted deberá leer cuidadosamente el mismo, incluyendo sus anexos y, particularmente, la sección “5. FACTORES DE RIESGO” del presente Folleto Informativo.

Características de los títulos antes y después de la Reestructuración Societaria.

El capital social de Vinte está representado por acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción y sin expresión de valor nominal. Cada una de las Acciones VINTE confiere iguales derechos y obligaciones a sus tenedores, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, en la LMV y en los estatutos sociales de Vinte. La totalidad de las Acciones VINTE se encuentran inscritas en el RNV, y tienen aptitud para cotizar y efectivamente cotizan en la BMV con la clave de pizarra “VINTE”.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora, o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración, ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

A esta fecha, el capital social de Vinte es de \$1,611,265,880.56 Pesos, representado por 216,425,413 acciones íntegramente suscritas y pagadas, del cual: (i) la cantidad de \$50,000.00 Pesos, representada por 200,000 acciones, corresponde al capital mínimo fijo sin derecho a retiro, y (ii) la cantidad de \$1,611,215,880.56 Pesos, representada por 216,225,413 acciones, corresponde al capital variable.

Como resultado de la Adquisición no se modificarán los derechos y obligaciones conferidos por las Acciones VINTE. Sin perjuicio de lo anterior, con base en lo que resuelva la Asamblea de Accionistas, se tiene la intención de llevar a cabo el Aumento de Capital en la cantidad que determine la propia Asamblea de Accionistas. Los recursos que, en su caso, se obtengan con motivo del Aumento de Capital serían utilizados por Vinte para la Adquisición de las Acciones JAVER.

Los accionistas de Vinte deben considerar que, aquellos accionistas que no suscriban, en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, las nuevas Acciones VINTE que se emitan con motivo del Aumento de Capital, sufrirán una dilución en el porcentaje de su tenencia accionaria en el capital social de Vinte.

Información relevante.

A solicitud de cualquier inversionista, se le proporcionará copias del presente Folleto Informativo, mediante escrito dirigido a Domingo Alberto Valdés Díaz y/o Gonzalo Pizzuto Aznar (quienes son las personas encargadas de la atención a inversionistas y analistas), en las oficinas de Vinte ubicadas en “Downtown Santa Fe”, Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México, teléfono +52 (55) 5010-7360, o mediante correo electrónico a las direcciones domingo.valdes@vinte.com y/o gonzalo.pizzuto@vinte.com.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, así como en la página de Internet de Vinte en la dirección www.vinte.com. La información de Vinte contenida en dichas páginas de Internet no es parte ni objeto de este Folleto Informativo.

El presente Folleto Informativo no es una oferta de valores; el mismo ha sido preparado y se pone a disposición del público únicamente a efecto de cumplir con la obligación de revelación en términos de la LMV y de la Circular Única de Emisoras.

LA INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA Y/O JURÍDICA DE JAVER CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE JAVER CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, DEL REPORTE TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2024, DE EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE JAVER EN SU PÁGINA DE INTERNET (www.javer.com.mx) Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV (www.gob.mx/cnbv) Y DE LA BMV (www.bmv.com.mx), EN EL ENTENDIDO DE QUE DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO) NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO, Y JAVER NO FORMA PARTE NI HA REVISADO EL CONTENIDO DEL MISMO. EN CONSECUENCIA, JAVER, SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DIRECTIVOS Y PRINCIPALES EMPLEADOS NO TIENEN NI ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO.

VINTE TOMÓ LA DECISIÓN DE PONER A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA QUE JAVER HA PREPARADO, DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA A ESTA FECHA. EN CONSECUENCIA, VINTE, SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DIRECTIVOS Y PRINCIPALES EMPLEADOS NO TIENEN NI ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE DICHA INFORMACIÓN.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA QUE SE INCLUYE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO SE PRESENTA ÚNICAMENTE PARA FINES ILUSTRATIVOS Y NO ES INDICATIVA DE RESULTADOS FUTUROS. POR LO ANTERIOR, DICHA INFORMACIÓN NO REPRESENTA LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES QUE SE HUBIERAN TENIDO EN CASO DE QUE LA REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA SE HUBIERA LLEVADO A CABO EN LAS FECHAS SUPUESTAS, NI SE TIENE LA INTENCIÓN DE QUE PROYECTE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN O SITUACIÓN FINANCIERA FUTUROS DE LA SOCIEDAD ADQUIRENTE. EN CONSECUENCIA, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES DE VINTE UNA VEZ CONSUMADA LA ADQUISICIÓN. ASIMISMO, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE LA SOCIEDAD ADQUIRENTE QUE SE INCLUYE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO DEBE SER LEÍDA EN CONJUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS DE VINTE Y DE JAVER, LAS NOTAS A LOS MISMOS Y LA

INFORMACIÓN ADICIONAL INCLUIDA EN OTRAS PARTES DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN	6
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	8
2. RESUMEN EJECUTIVO	12
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN	14
4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN	18
5. FACTORES DE RIESGO	33
6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	40
7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA ADQUIRENTE	41
8. CONTRATOS RELEVANTES	42
9. PERSONAS RESPONSABLES	46
10. ANEXOS	47

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

Salvo que se especifique o el contexto requiera lo contrario, las referencias en este Folleto Informativo a “Vinte”, la “Sociedad Adquirente”, la “Emisora Adquirente”, “nosotros” y “nuestro(a)” se refieren a Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. y las Subsidiarias VINTE.

Estados financieros de Vinte.

El presente Folleto Informativo incluye información financiera consistente en: (i) estados financieros consolidados proforma [de situación financiera y de resultados] de Vinte y las Subsidiarias VINTE al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y por los años que terminaron en esas fechas, respectivamente, incluyendo sus notas (los “Estados Financieros Anuales Consolidados Proforma No Auditados”), y (ii) estados financieros consolidados proforma [de situación financiera y de resultados] por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente, incluyendo sus notas (los “Estados Financieros Intermedios Consolidados Proforma No Auditados” y, junto con los Estados Financieros Anuales Consolidados Proforma No Auditados, los “Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados”); revisados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Ver las secciones “6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA” y “7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE VINTE” de este Folleto Informativo. Los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados se adjuntan al presente Folleto Informativo como “Anexo A”.

Los Estados Financieros Anuales Consolidados Proforma No Auditados incluidos en este Folleto Informativo están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* o IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes de Información Financiera (*International Financial Reporting Interpretations Committee* o IFRIC). [Los Estados Financieros Intermedios Consolidados Proforma No Auditados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, titulada “Información Financiera Intermedia” (IAS 34, por sus siglas en inglés) emitida por el IASB.] La información financiera incluida en este Folleto Informativo se deriva de dichos Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan las partidas financieras corresponden a las partidas contenidas en los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.

De conformidad con la normatividad aplicable a las emisoras de valores, Vinte se encuentra en cumplimiento con la publicación de la información periódica, que comprende, entre otra, información financiera y comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera. Dicha información ha sido presentada a la BMV y a la CNBV, y puede consultarse en las páginas de Internet www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.vinte.com.

Información de Javier.

La información de Javier contenida en este Folleto Informativo fue obtenida del reporte anual de Javier correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, del reporte trimestral correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2024 y de eventos relevantes, los cuales pueden ser consultados en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BMV (www.bmv.com.mx) y de Javier (www.javer.com.mx), en el entendido de que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo. Ni Vinte, ni sus directivos, ni los miembros de su Consejo de Administración, ni cualquiera de sus empleados o asesores externos, asumen responsabilidad alguna respecto a la veracidad, certeza o exactitud de dicha información pública de Javier.

Moneda e información adicional.

Salvo que se señale lo contrario, la información financiera que aparece en el presente Folleto Informativo es presentada en Pesos mexicanos. En este Folleto Informativo las referencias a “\$” o “Pesos” son a Pesos.

A menos que se indique lo contrario, las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de Pesos, así como las cantidades inferiores a un mil, un millón o un mil millones, según sea el caso, están truncadas. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al siguiente uno por ciento, décimo de uno por ciento o centésimo de uno por ciento, según sea el caso. Es posible que, en algunos casos, los totales incluidos en algunas tablas no equivalgan a la suma aritmética de las cifras y porcentajes contenidos en la columna respectiva debido a su ajuste por motivos de redondeo o truncamiento.

A menos que se indique lo contrario, todas las extensiones superficiales citadas en este Folleto Informativo están expresadas en metros cuadrados (m²). Asimismo, las referencias a “UDM” se refieren a los últimos 12 meses.

Industria e información de mercado.

La información de mercado, así como otra información estadística (distinta a la relativa a nuestros resultados financieros y desempeño) que se utilizan a lo largo de este Folleto Informativo, están fundamentadas en publicaciones de la industria independiente, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: INEGI, SEDATU, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, CONAVI, Banco de México, AHM y CONAPO.

Cierta información se basa también en nuestras estimaciones, las cuales se derivan de nuestra revisión de encuestas y estudios internos, así como de análisis, e incluso de fuentes independientes. No obstante que consideramos que estas fuentes son confiables, Vinte no ha verificado independientemente la información correspondiente y no puede garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta que Vinte. La información sobre la industria de la vivienda tiene por objeto servir como pauta general, pero por su propia naturaleza es imprecisa. Aunque Vinte considera que sus estimaciones se prepararon sobre bases razonables, el lector no debe confiar excesivamente en las mismas, ya que por su propia naturaleza dichas estimaciones son inciertas. Asimismo, dicha información no ha sido revisada o verificada por nuestros competidores ni por la CNBV y, por lo tanto, la información elaborada por Vinte es responsabilidad de la misma. Adicionalmente, estas fuentes podrían utilizar definiciones distintas de los mercados de referencia a aquellos que presentamos.

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.

Para efectos del presente Folleto Informativo, los términos que se incluyen a continuación tendrán el siguiente significado, y podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos:

“ <u>Acciones de Intercambio</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “3. <i>INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN – 3.1. Descripción detallada de la operación</i> ” del presente Folleto Informativo.
“ <u>Acciones JAVER</u> ”	Significa las acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Javer.
“ <u>Acciones VINTE</u> ”	Significa las acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vinte.
“ <u>Accionistas Principales de Javer</u> ”	Significa, conjuntamente, el Fideicomiso de Liquidez, Proyectos del Noreste, S.A. de C.V., Atevco Investors B.V., Metevco Investors B.V., Degomex Investors B.V., Gliscoibero, S.L., y Arzentia, S.A. de C.V.
“ <u>Accionistas Principales de Vinte</u> ”	Significa, conjuntamente, Sergio Leal Aguirre, Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández, José Antonio Soto Montoya, Domingo Alberto Valdés Díaz, BID Invest, IFU y PROPARCO.
“ <u>Acuerdo de Operación</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “2. <i>RESUMEN EJECUTIVO – 2.3. Contratos relevantes</i> ” de este Folleto Informativo.
“ <u>Acuerdo de Operación Turín</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “2. <i>RESUMEN EJECUTIVO – 2.3. Contratos relevantes</i> ” de este Folleto Informativo.
“ <u>Adquisición</u> ” o “ <u>Reestructuración Societaria</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada de este Folleto Informativo.
“ <u>AHM</u> ”	Significa Asociación Hipotecaria Mexicana, A.C.
“ <u>ALENER</u> ”	Significa Alianza por la Eficiencia Energética.
“ <u>Asamblea de Accionistas</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada de este Folleto Informativo.
“ <u>Aumento de Capital</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada de este Folleto Informativo.
“ <u>BID</u> ”	Significa el Banco Interamericano de Desarrollo.
“ <u>BID Invest</u> ”	Significa la Corporación Interamericana de Inversiones (<i>Inter-American Investment Corporation</i>), miembro del grupo del BID.
“ <u>BMV</u> ”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

<u>“Circular de Auditores Externos”</u>	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas hayan sido modificadas a esta fecha.
<u>“Circular Única de Emisoras”</u>	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido modificadas a esta fecha.
<u>“CNBV”</u>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<u>“COFECE”</u>	Significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
<u>“CONAPO”</u>	Significa el Consejo Nacional de Población.
<u>“CONAVI”</u>	Significa la Comisión Nacional de Vivienda.
<u>“Estados Financieros Anuales Consolidados Proforma No Auditados”</u>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección <i>“PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN – Estados financieros de Vinte”</i> de este Folleto Informativo.
<u>“Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados”</u>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección <i>“PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN – Estados financieros de Vinte”</i> de este Folleto Informativo.
<u>“Estados Financieros Intermedios Consolidados Proforma No Auditados”</u>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección <i>“PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN – Estados financieros de Vinte”</i> de este Folleto Informativo.
<u>“Fideicomiso de Inversión”</u>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración No. 11033792, de fecha 22 de diciembre de 2009, celebrado entre Atevco Investors B.V., Metevco Investors B.V., Degomex Investors B.V., Arzentia, S.A. de C.V. y Gliscoibero, S.L., como fideicomitentes, y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciario.
<u>“Fideicomiso de Liquidez”</u>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración No. 11036670, de fecha 21 de diciembre de 2012, celebrado entre el Fideicomiso de Inversión, el Fideicomiso Proyectos y Turín, como fideicomitentes, y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciario.
<u>“Fideicomiso Proyectos”</u>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración No. 11033784, de fecha 22 de diciembre de 2009, celebrado entre Proyectos del Noreste, S.A. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario, y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciario.
<u>“Folleto Informativo”</u>	Significa el presente folleto informativo.
<u>“FOVISSSTE”</u>	Significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

“ <u>IFC</u> ”	Significa la Corporación Financiera Internacional (<i>International Finance Corporation</i>), miembro del grupo del Banco Mundial, o IFC por sus siglas en inglés.
“ <u>IFU</u> ”	Significa el fondo <i>Danish Sustainable Development Goals Investment Fund</i> , administrado por el <i>Investment Fund for Developing Countries</i> .
“ <u>Indeval</u> ”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“ <u>INEA</u> ”	Significa el Instituto Nacional para la Educación de los Adultos.
“ <u>INEGI</u> ”	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“ <u>INFONAVIT</u> ”	Significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“ <u>Javer</u> ” o “ <u>Compañía Objetivo</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada de este Folleto Informativo.
“ <u>LGSM</u> ”	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“ <u>LMV</u> ”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“ <u>México</u> ”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“ <u>NAFIN</u> ”	Significa Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“ <u>Oferta de Intercambio</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN – 3.1. Descripción detallada de la operación” del presente Folleto Informativo.
“ <u>Oferta Pública de Adquisición</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada de este Folleto Informativo.
“ <u>Pesos</u> ” o el signo “ <u>\$</u> ”	Significa la moneda de curso legal en México.
“ <u>Premio Nacional de Vivienda</u> ”	Significa el reconocimiento nacional anualmente otorgado por la CONAVI a los agentes que participan en el proceso de la producción de vivienda y que contribuyen en la ampliación de la oferta habitacional de México.
“ <u>PROPARCO</u> ”	Significa la Institución Financiera de Desarrollo francesa <i>Société de Promotion et de Participation pour la Coopération Economique S.A.</i> , subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD), o PROPARCO por sus siglas en francés.
“ <u>RNV</u> ”	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
“ <u>SEDATU</u> ”	Significa la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
“ <u>SHF</u> ”	Significa Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“ <u>Subsidiarias JAVER</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada de este Folleto Informativo.

“ <u>Subsidiarias VINTE</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN. – 4.1. Información sobre la Emisora Adquirente. – 4.1.3. Evolución de Vinte” de este Folleto Informativo.
“ <u>Turín</u> ”	Significa Promotora de Proyectos Inmobiliarios Turín, S.A. de C.V.
“ <u>Vinte</u> ”, “ <u>Sociedad Adquirente</u> ” o “ <u>Emisora Adquirente</u> ”	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la portada de este Folleto Informativo.
“ <u>Viviendas de Interés Medio</u> ”	Significa las viviendas vendidas por Vinte en un rango de precio entre \$800,000.00 Pesos a \$1,650,000.00 Pesos.
“ <u>Viviendas de Interés Residencial</u> ”	Significa las viviendas vendidas por Vinte en un rango de precio superior a \$1,650,000.00 Pesos.
“ <u>Viviendas de Interés Social</u> ”	Significa las viviendas vendidas por Vinte en un rango de precio menor a \$800,000.00 Pesos.

2. RESUMEN EJECUTIVO.

A continuación, se presenta un resumen que contiene una breve descripción de los participantes y de los aspectos más relevantes de la Reestructuración Societaria. Dicho resumen no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la Reestructuración Societaria, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de este Folleto Informativo, así como con los reportes anuales de Vinte y de Javer correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, respectivamente, y los reportes trimestrales de Vinte y de Javer correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2024, respectivamente, los cuales pueden ser consultados en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BMV (www.bmv.com.mx), de Vinte (www.vinte.com) y de Javer (www.javer.com.mx), según corresponda.

2.1. Adquisición de las acciones representativas del capital social de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

La Reestructuración Societaria consiste en la Adquisición directa por parte de Vinte de hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de Javer, para lo cual la Sociedad Adquirente deberá realizar una Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las Acciones JAVER, cuyos términos y condiciones serán determinados en el proceso de la Oferta Pública de Adquisición y revelados en los documentos correspondientes a dicha oferta.

En ese sentido, el 20 de junio de 2024, mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Vinte, previa recomendación del Comité de Prácticas Societarias, entre otros asuntos, aprobaron convocar a la Asamblea de Accionistas con el objeto de someter para aprobación de esta, entre otros asuntos, los actos jurídicos necesarios para materializar la Reestructuración Societaria, así como el Aumento de Capital. Asimismo, los miembros de dicho Consejo de Administración otorgaron su aprobación para que, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, Vinte celebre y presente todos y cada uno de los actos, documentos y avisos que resulten aplicables para poder llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición y el referido Aumento de Capital con la consecuente suscripción y pago de acciones, así como la Reestructuración Societaria y la actualización de la inscripción de las Acciones VINTE, incluyendo ante la CNBV, la COFECE, la BMV e Indeval.

Una vez consumada la Adquisición, previo cumplimiento de los requisitos que establecen el artículo 108 de la LMV y los estatutos sociales vigentes de Javer, se prevé cancelar la inscripción de las Acciones JAVER en el RNV y, en consecuencia, su listado en la BMV.

Para más información sobre la Reestructuración Societaria, ver la sección “3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN” del presente Folleto Informativo.

2.2. Fecha, horario y lugar de la Asamblea de Accionistas.

La Asamblea de Accionistas será celebrada a las 13:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) del 11 de julio de 2024, en la sala principal de las oficinas de Vinte ubicadas en “Downtown Santa Fe”, Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México.

2.3. Contratos relevantes.

En relación con la Adquisición, el 20 de mayo de 2024, Vinte, Vivemex LLC, los Accionistas Principales de Javer y Javer celebraron un contrato maestro (*transaction agreement*), en virtud del cual: (a) Vinte se obligó a llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición para adquirir hasta el 100% de las Acciones JAVER en circulación, y (b) los Accionistas Principales de Javer se obligaron a participar en la Oferta Pública de Adquisición, y vender y transferir a Vinte la totalidad de las Acciones JAVER de las que son titulares, mismas que representan, en conjunto, el 62.69% de las Acciones JAVER en circulación (el “Acuerdo de Operación”).

De igual manera, con fecha 20 de mayo de 2024, Vinte y Turín celebraron un contrato maestro (*transaction agreement*), en virtud del cual: (a) Vinte se obligó a llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición para adquirir hasta el 100% de las Acciones JAVER en circulación, y (b) Turín se obligó a participar en la Oferta Pública de Adquisición,

y vender y transferir a Vinte la totalidad de las Acciones JAVER de las que es titular, mismas que representan el 1.28% de las Acciones JAVER en circulación (el “Acuerdo de Operación Turín”).

2.4. Información de la Sociedad Adquirente.

Vinte es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México y conocida comercialmente como “Vinte”. La totalidad de las Acciones VINTE se encuentran inscritas en el RNV y cotizan en la BMV con la clave de pizarra “VINTE”.

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria sustentable verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Asimismo, se dedica desde hace más de 21 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología sustentable para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida.

Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México, y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León y, próximamente, en Baja California.

Para más información sobre la Sociedad Adquirente, ver la sección “4. *INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN – 4.1. Información sobre la Emisora Adquirente*” del presente Folleto Informativo.

2.5. Información de la Compañía Objetivo.

Javer es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México y conocida comercialmente como “Javer”. La totalidad de las Acciones JAVER se encuentran inscritas en el RNV y cotizan en la BMV con la clave de pizarra “JAVER”.

Javer se especializa en la construcción de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Las viviendas de Javer se ubican mayormente en desarrollos de carácter unifamiliar; también, cuentan con viviendas multifamiliares de dos pisos con cuatro unidades individuales; en menor escala, con multifamiliares de tres pisos con seis unidades individuales, y multifamiliares de cuatro pisos con ocho unidades individuales. Debido a la naturaleza modular de su construcción, ni la vivienda unifamiliar ni la multifamiliar afectan el ciclo de capital de trabajo de Javer. Cada una de estas líneas de negocios se subdivide, a su vez, de acuerdo con el tipo de producto en términos de precio de venta promedio, superficie y fuentes de financiamiento.

Javer tiene su sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y opera en Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas.

Para más información sobre la Compañía Objetivo, ver la sección “4. *INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN – 4.2. Información sobre la Compañía Objetivo*” del presente Folleto Informativo.

2.6. Información financiera proforma.

La información financiera proforma que fue preparada con motivo de la Reestructuración Societaria podrá consultarse en las secciones “6. *INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA*” y “7. *COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE VINTE*” del presente Folleto Informativo.

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN.

3.1. Descripción detallada de la operación.

Vinte informa a sus accionistas que la Reestructuración Societaria que se presenta en este Folleto Informativo consiste en la Adquisición directa por parte de Vinte de hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de Javer, para lo cual la Sociedad Adquirente deberá realizar una Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las Acciones JAVER, en términos del Apartado B de la Sección IV del Capítulo II del Título IV de la LMV.

Conforme a los términos y condiciones del Acuerdo de Operación y del Acuerdo de Operación Turín, los Accionistas Principales de Javer y Turín se obligaron a participar en la Oferta Pública de Adquisición, y vender y transferir a Vinte el 100% de las Acciones JAVER de las que son titulares, respectivamente. Para más información sobre el Acuerdo de Operación y el Acuerdo de Operación Turín, ver la sección “8. *CONTRATOS RELEVANTES*” del presente Folleto Informativo.

Para concretar la Adquisición, Vinte realizará una Oferta Pública de Adquisición por el 100% del capital social de Javer, en términos de los artículos 95, 96, 97, 98 y demás disposiciones aplicables de la LMV. El precio por Acción JAVER que la Sociedad Adquirente ofrecerá a los accionistas de Javer, así como el resto de los términos y condiciones de la Adquisición, serán revelados en los documentos correspondientes a la Oferta Pública de Adquisición, en el entendido de que, sujeto a lo que se defina y confirme en su oportunidad mediante dichos documentos, Vinte podría liquidar la contraprestación por la adquisición de las Acciones JAVER a través de la Oferta Pública de Adquisición: (i) totalmente en efectivo, en cuyo caso dicha oferta consistiría en una oferta pública forzosa de adquisición, o (ii) total o parcialmente en efectivo y/o en nuevas acciones no suscritas, ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vinte (las “Acciones de Intercambio”), conforme lo decidan los accionistas de Javer que participen en la Oferta Pública de Adquisición, en cuyo caso dicha oferta consistiría en una oferta pública forzosa de adquisición y suscripción recíproca de Acciones JAVER por Acciones de Intercambio de Vinte (la “Oferta de Intercambio”).

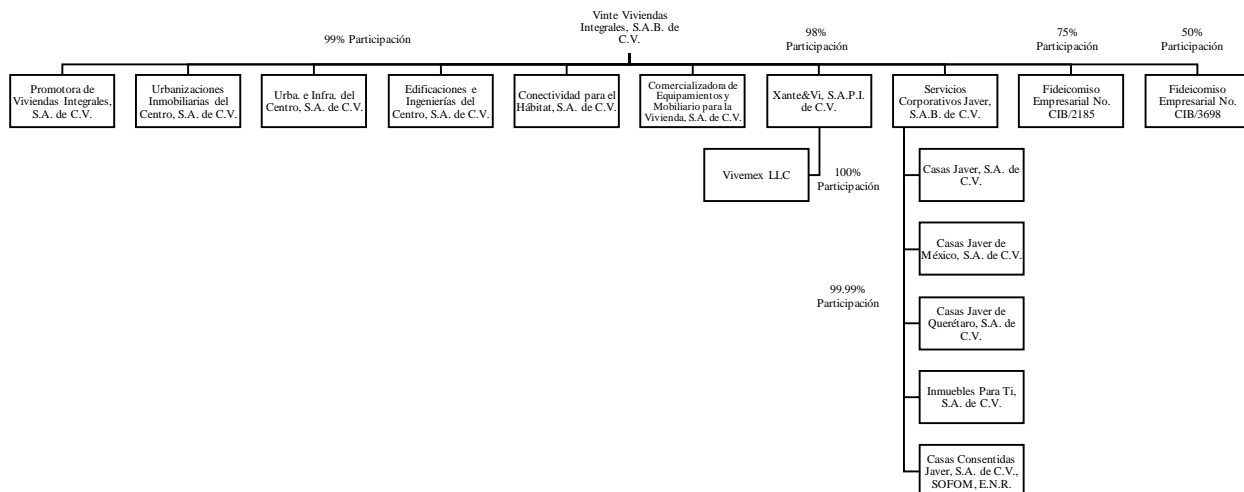
Una vez consumada la Adquisición, previo cumplimiento de los requisitos que establecen el artículo 108 de la LMV y los estatutos sociales vigentes de Javer, se prevé cancelar la inscripción de las Acciones JAVER en el RNV y, en consecuencia, su listado en la BMV.

3.2. Objetivo de la operación.

Vinte considera que, a través de la Adquisición, se combinarían dos plataformas líderes y altamente complementarias en el mercado de desarrollo de viviendas de México, conformando una excelente unión estratégica. La sólida administración, el talento y la presencia geográfica complementaria de Javer formarían una entidad combinada que se convertiría en un participante líder en el mercado mexicano de baja producción de vivienda comparado con la demanda.

Entre otras consideraciones, con motivo de la Adquisición, Vinte sería propietaria de todos los activos y contaría con el personal necesario para operar en el curso ordinario de los negocios y de acuerdo con la práctica pasada de Javer. A su vez, Vinte estaría consolidando la deuda total de Javer al momento del cierre, así como cuentas por pagar a proveedores bajo un programa que les permite obtener financiamiento de diversas instituciones financieras. Asimismo, todos los contratos significativos de Javer continuarían en pleno vigor y efecto, en el entendido de que, al vencimiento de acuerdo con sus términos, se renovarían en términos y condiciones similares.

Una vez consumada la Adquisición, Javer sería subsidiaria directa de Vinte y las Subsidiarias JAVER serían, a su vez, subsidiarias indirectas de Vinte. La siguiente gráfica describe la estructura corporativa de Vinte contemplando la Reestructuración Societaria:



La Adquisición que se plantea en este Folleto Informativo es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que Vinte ha implementado desde su constitución.

3.3. Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación.

Fuentes de financiamiento

- Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, Vinte planea obtener recursos mediante el Aumento de Capital y la consecuente suscripción de nuevas Acciones VINTE por parte de algunos de sus accionistas institucionales actuales y, en su caso, nuevos accionistas a ser seleccionados por el Consejo de Administración de Vinte. Asimismo, en caso de que la Oferta Pública de Adquisición consista en una Oferta de Intercambio, una porción del Aumento de Capital estaría representado por Acciones de Intercambio, la cuales estarían disponibles para ser suscritas por aquellos accionistas de Javer que participen en la Oferta Pública de Adquisición y decidan recibir la totalidad o una parte de la contraprestación respectiva en Acciones de Intercambio, de conformidad con los términos y condiciones que se determinen para la Oferta Pública de Adquisición.
- Adicionalmente, Vinte podría llevar a cabo la disposición de créditos a ser otorgados por parte de entidades financieras con las que se tienen acuerdos de principio para ello, así como la posible emisión de instrumentos de deuda a través del mercado de valores.
- En caso de requerir recursos adicionales para cubrir el pago total de la contraprestación en efectivo correspondiente a la Adquisición, Vinte podría tomar las cantidades que fueren necesarias de sus reservas de efectivo.

Vinte considera que, dada su situación financiera actual y la percepción positiva de sus acreedores financieros con respecto a las operaciones de Vinte, esta tiene suficiente flexibilidad financiera para completar la Adquisición.

Gastos derivados de la Reestructuración Societaria

En virtud de que la Adquisición se encuentra sujeta a la obtención de las aprobaciones y demás condiciones que se describen en el Folleto Informativo, a esta fecha no es posible calcular la cantidad a la que ascenderán los gastos en que incurrirá Vinte derivados de la negociación, implementación y consumación de la Reestructuración Societaria. No obstante lo anterior, dichos gastos serán cubiertos en su totalidad por Vinte. Por su parte, los gastos relacionados con los asesores y abogados externos en los que Javer, los Accionistas Principales de Javer y Turín incurran serán asumidos directamente por Javer, conforme a lo que al efecto se establezca en el folleto informativo que se prepare para la Oferta Pública de Adquisición.

3.4. Fecha de aprobación de la operación.

El 20 de junio de 2024, mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Vinte, previa recomendación del Comité de Prácticas Societarias, entre otros asuntos, aprobaron convocar a la Asamblea de Accionistas con el objeto de someter para aprobación de esta, entre otros asuntos, los actos jurídicos necesarios para materializar la Reestructuración Societaria, así como el Aumento de Capital. Asimismo, los miembros de dicho Consejo de Administración otorgaron su aprobación para que, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, Vinte celebre y presente todos y cada uno de los actos, documentos y avisos que resulten aplicables para poder llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición y el referido Aumento de Capital con la consecuente suscripción y pago de acciones, así como la Reestructuración Societaria y la actualización de la inscripción de las Acciones VINTE, incluyendo ante la CNBV, la COFECE, la BMV e Indeval.

La convocatoria a la Asamblea de Accionistas fue publicada el 21 de junio de 2024 en el sistema electrónico de Publicaciones de Sociedades Mercantiles de la Secretaría de Economía y en el sistema EMISNET de la BMV, considerando un plazo de, por lo menos, 15 días naturales de anticipación a la fecha fijada para la asamblea, en términos del artículo 186 de la LGSM y de la cláusula Décima Novena de los estatutos sociales de Vinte.

La Asamblea de Accionistas será celebrada a las 13:00 horas (tiempo de la Ciudad de México) del 11 de julio de 2024, en la sala principal de las oficinas de Vinte ubicadas en “Downtown Santa Fe”, Avenida Santa Fe No. 428, Torre 1, piso 12, oficina 1201, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, en la Ciudad de México.

3.5. Fecha de canje de los valores.

El título definitivo y el certificado provisional que amparan las Acciones VINTE, representativas del capital social total suscrito y pagado de Vinte a esta fecha, se encuentran depositados en Indeval.

Sujeto a lo que resuelva la Asamblea de Accionistas, las nuevas Acciones VINTE que serán puestas en circulación con motivo del Aumento de Capital estarán documentadas por uno o más certificados provisionales nuevos, mismos que serán depositados en Indeval.

Vinte espera que, en el transcurso de los seis meses posteriores a la fecha de suscripción y pago del Aumento de Capital, el título definitivo y los certificados provisionales antes señalados sean canjeados por un nuevo título definitivo que documente la totalidad de las Acciones VINTE representativas del capital social total suscrito y pagado de Vinte.

3.6. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la transacción.

El capital social de Vinte está representado por acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción y sin expresión de valor nominal. Cada una de las Acciones VINTE confiere iguales derechos y obligaciones a sus tenedores, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, en la LMV y en los estatutos sociales de Vinte. La totalidad de las Acciones VINTE se encuentran inscritas en el RNV, y tienen aptitud para cotizar y efectivamente cotizan en la BMV con la clave de pizarra “VINTE”.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora, o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración, ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

A esta fecha, el capital social de Vinte es de \$1,611,265,880.56 Pesos, representado por 216,425,413 acciones íntegramente suscritas y pagadas, del cual: (i) la cantidad de \$50,000.00 Pesos, representada por 200,000 acciones, corresponde al capital mínimo fijo sin derecho a retiro, y (ii) la cantidad de \$1,611,215,880.56 Pesos, representada por 216,225,413 acciones, corresponde al capital variable.

Como resultado de la Adquisición no se modificarán los derechos y obligaciones conferidos por las Acciones VINTE. Sin perjuicio de lo anterior, con base en lo que resuelva la Asamblea de Accionistas, se tiene la intención de llevar a cabo el Aumento de Capital en la cantidad que determine la propia Asamblea de Accionistas.

Los accionistas de Vinte deben considerar que, aquellos accionistas que no suscriban, en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, las nuevas Acciones VINTE que se emitan con motivo del Aumento de Capital, sufrirán una dilución en el porcentaje de su tenencia accionaria en el capital social de Vinte.

3.7. Detalle sobre el tratamiento contable de la operación.

[*].⁴

3.8. Consecuencias fiscales de la operación.

Los efectos fiscales de la Reestructuración Societaria se encuentran en proceso de revisión y su análisis será concluido una vez realizada la Adquisición.

CADA ACCIONISTA DE VINTE DEBERÁ CONSULTAR A SU ASESOR FISCAL SOBRE LAS CONSECUENCIAS FISCALES, INCLUYENDO LAS CONSECUENCIAS DE LA REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA CONFORME A LAS LEYES APLICABLES EN MÉXICO.

⁴ **[Nota:** La información de este apartado será incorporada una vez que Vinte cuente con los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.]

4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN.

La información incluida en la presente sección no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre Vinte y Javer, respectivamente, por lo que se complementa con la información contenida en los reportes anuales de Vinte y de Javer correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, respectivamente, y en los eventos relevantes publicados por dichas sociedades, todo lo cual puede ser consultado en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BMV (www.bmv.com.mx), de Vinte (www.vinte.com) y de Javer (www.javer.com.mx), según corresponda.

4.1. Información sobre la Emisora Adquirente.

4.1.1. Nombre.

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

4.1.2. Descripción del negocio de Vinte.

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria sustentable verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Asimismo, se dedica desde hace más de 21 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología sustentable para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida.

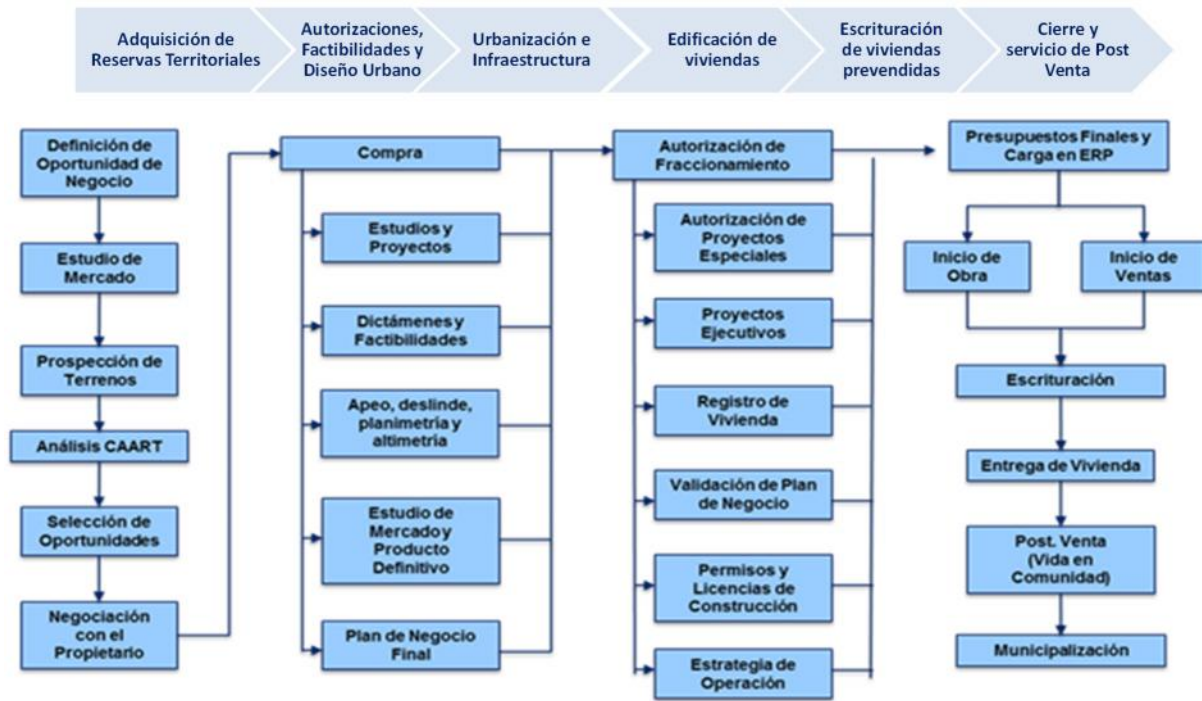
Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México, y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León y, próximamente, en Baja California.

Actividad principal

Vinte realiza actividades de desarrollo, promoción, diseño, construcción y comercialización de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial en México.

Las operaciones de Vinte incluyen las siguientes etapas: (a) adquisición de terrenos; (b) el plan y diseño de desarrollos habitacionales; (c) obtención de autorizaciones y factibilidades; (d) presupuestos y control del plan de negocio; (e) administración de la construcción; (f) comercialización y venta de las viviendas, y (g) servicio post-venta y municipalización.

Modelo de desarrollo de vivienda



Canales de distribución

Vinte participa en tres diferentes segmentos de vivienda, dentro de los cuales cuenta con una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma localidad, con diferencias de precio de alrededor de \$150,000.00 Pesos entre cada producto. A continuación, se presenta una breve descripción de dichos segmentos:

Categoría	Productos ofertados tipo en diferentes localidades
<p>Vivienda de Interés Social (VIS)</p> <p>(\$500,000 a \$800,000) *</p> <p>Cocina, sala-comedor, 2 recámaras, estacionamiento, todos los servicios disponibles.</p> <p>Departamentos desde 49m²</p> <p>Casas desde 54m²</p>	
<p>Vivienda de Interés Media (VIM)</p> <p>(\$800,000 a \$1,650,000) *</p> <p>Cocina, sala-comedor, estancia, 2 a 3 recámaras, 2 a 3 baños, 1 a 2 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios.</p> <p>Departamentos desde 45m²</p> <p>Casas desde 52m²</p>	

Vivienda de Interés Residencial (VIR)

(1,650,000 a más de 5,000,000) *

Cocina, sala, comedor, estancia, 3 a 4 recámaras, 2 a 3 baños, 2 a 3 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios

* Precios promedio, pueden variar al incluir equipamientos adicionales.

Casas desde 79m²*m² en construcción

Vinte posee un modelo de investigación de mercado aplicado permanentemente en las plazas en las que opera, así como en aquellas ubicaciones potenciales en las que pretende incursionar. En particular, Vinte realiza en forma interna y recurriendo a asesores externos especializados, un análisis del potencial de mercado según la oferta y demanda vigente, estudios de preferencias del consumidor, así como un análisis de la oferta hipotecaria y evaluación de los competidores.

Vinte realiza la comercialización de sus viviendas en sus oficinas de ventas localizadas al interior de cada desarrollo y donde el cliente puede visitar las casas modelo. Una vez que Vinte ha adquirido tierra y planificado un desarrollo en aquella región donde se ha identificado un potencial de negocio, entonces construye y habilita casas modelo para ser mostradas a los clientes potenciales. En dichas casas modelo, se encuentran agentes de venta internos especializados que están capacitados para proveer al cliente de información relevante acerca de los productos, incluyendo oportunidades de financiamiento, características técnicas, así como información sobre los competidores de Vinte y sus productos. Adicionalmente, Vinte acompaña a sus potenciales clientes por los desarrollos previos para que puedan apreciar el valor de la post-venta, el diseño y la tecnología.

En cuanto a su estrategia digital, el objetivo de Vinte es convertirse en la primera inmobiliaria “*Technology First*” de México, aprovechando su nube, *Machine Learning*, *Big Data* y algoritmos de predicción que ha trabajado. En 2017, Vinte realizó las primeras ventas con cobranza del apartado 100% digital a través de su estructura digital. Asimismo, Vinte desarrolló un *chat bot* de ventas, a través del cual también se obtiene información relevante sobre el mercado potencial, incluyendo ubicación, antropología (edades) y posibilidad de desarrollar modelos predictivos *lead scoring*.

Competencia regional

Vinte se encuentra en los cinco primeros lugares de participación de mercado en todas las plazas en las que actualmente opera, medido con base en los ingresos totales.

Vinte enfrenta a un variado número y tipo de desarrolladores en cada una de las plazas. Los competidores de Vinte pueden estar especializados en la región o bien ser empresas con presencia nacional.

Los clientes usualmente definen su decisión de compra entre la oferta disponible considerando los siguientes factores: (i) prestigio del desarrollador, recomendación o referencias basadas en factores como la situación actual de los proyectos construidos con anterioridad; (ii) localización; (iii) diseño y distribución de espacios dentro de la vivienda; (iv) calidad de los materiales de construcción; (v) nivel de equipamiento urbano en la comunidad, tales como parques, escuelas, centros comunitarios, locales comerciales, etc.; (vi) precio por m², y (vii) nivel de conservación del desarrollo y plusvalía. Si bien, la importancia relativa de estos factores puede variar en cada segmento de vivienda, Vinte considera que los clientes en búsqueda de vivienda poseen hoy en día un mayor nivel de acceso a la información, dedican más tiempo a la comparación de la oferta disponible y poseen un nivel más alto de exigencia al adquirir una vivienda.

Vinte considera que, a la fecha, sus principales competidores en cada una de sus actuales plazas son los siguientes:

Ubicación	Principales competidores
Estado de México:	Sadasi, Desarrollos Invi, Davivir, Cesvin, Javer y Ara.
Hidalgo:	Ara, Came, Citara, Procesos Gestca, Quma, Cesvin, Ke Casas, Hogar, Hogares Unión, Sare, SYLMA y Grupo Rico.
Quintana Roo:	Cadu, Ara, Hogares Unión, Promotora Residencial, Came, Vivo, Sadasi, Ruba, Alta Homes, Javer y Reside.
Querétaro:	Hogares Unión, Ara, Sadasi, Ruba, Casas Atlas, Javer y Nippo.
Nuevo León:	GP Vivienda, Grupo Vidusa, Ruba, Ara, Javer y Casas Atlas.

Estrategias de negocio

El principal objetivo estratégico de Vinte es maximizar su rentabilidad, garantizando su permanencia en el largo plazo. Para alcanzar dicho objetivo, Vinte se enfoca en los siguientes lineamientos estratégicos de largo plazo:

- Crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas.
- Disciplina financiera.
- Modelo de negocio flexible.
- Plusvalía y reconocimiento de marca.
- Rotación de capital de trabajo (operación eficiente).
- Nula construcción especulativa.
- Expansión geográfica diversificada.
- Estrategias de retorno claras.
- Alianza estratégica.
- Adquisiciones estratégicas.

4.1.3. Evolución de Vinte.

Vinte es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México y conocida comercialmente como “Vinte”. Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte es una sociedad constituida en la Ciudad de México, mediante escritura pública No. 73,602, de fecha 16 de agosto de 2001, otorgada ante la fe del licenciado José Visoso Del Valle, Notario Público No. 92 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 280518, con fecha 6 de septiembre de 2001.

La siguiente cronología describe, de manera genérica, los principales eventos relacionados con la evolución de Vinte desde su constitución:

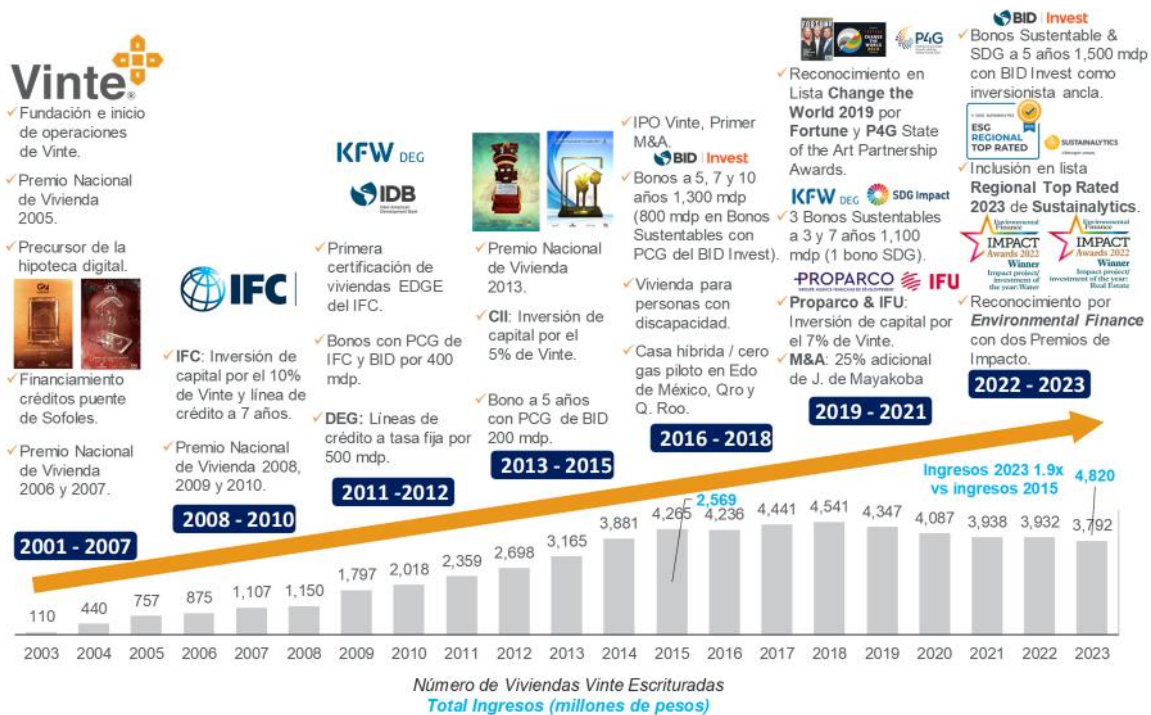
Agosto 2001	Vinte se constituye e inicia operaciones.
Julio 2003	Primera casa entregada en conjunto urbano “Real del Sol”.
Junio 2005	Firma de convenio con <i>Intel</i> , <i>Microsoft</i> , INFONAVIT e INEA para incluir una computadora y acceso a Internet como parte integral de cada vivienda entregada.
Octubre 2005	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2005, Mención Especial, en la categoría de “Mejores Prácticas” de manos del Presidente Vicente Fox Quesada.
Febrero 2006	Visita del Presidente Vicente Fox Quesada al desarrollo de Vinte “Real del Sol”.
Octubre 2006	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2006, Mención Especial, en la categoría de “Mejores Prácticas” de manos del Presidente Vicente Fox Quesada. Inicio formal del Estudio sobre el Impacto de la Tecnología en el Hogar por parte de la Universidad de California en Irvine y la Universidad de Manchester.

Noviembre 2006	Beneficiados por el “Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla” para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la tecnología Séptima Generación. Autorización del segundo conjunto urbano, “Real del Cid”, y del tercer conjunto urbano, “Real Castell”, de Vinte. Primera vivienda escriturada en el desarrollo “Real del Cid”.
Enero 2008	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2007, Mención Especial, en la categoría “Mejor Proyecto Ejecutado” en la subcategoría “Accesibilidad”.
Febrero 2008	Inversión directa por parte del IFC del 10.6% del capital social.
Mayo 2009	Beneficiados por segunda ocasión por el “Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla” para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la Tecnología Séptima Generación.
Octubre 2009	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2008 por el “Mejor Proyecto Ejecutado” en el conjunto urbano “Real Castell” y Premio Especial en la categoría “Desarrollo Habitacional Sustentable” en el conjunto urbano “Real Toledo”. Otorgamiento de concesión telefónica por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
Septiembre 2010	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda por “Desarrollo Habitacional Sustentable” en el conjunto urbano “Real Ibiza”. Premio Ernst & Young 2010 como Líder <i>Entrepreneur</i> del Sector Vivienda, Reconocimiento del Gobierno de Canadá al Liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.
Marzo 2011	Vinte colocó su primera emisión de certificados bursátiles por \$100 millones de Pesos con vencimiento de tres años, al amparo de un programa de colocación por un monto de hasta \$1,000 millones de Pesos a cinco años.
Mayo 2011	Ganadores del Trofeo Internacional de la Construcción <i>New Millennium Award</i> “2011”.
Diciembre 2011	Ganadores del Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011. Primera vivienda escriturada en el desarrollo “Real Solare” en Querétaro.
Junio 2012	Ganador <i>G20 Challenge on Inclusive Business Innovation</i> .
Junio 2012	Nominación <i>Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards</i> .
Noviembre 2012	Primera Certificación EDGE (<i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i>) del IFC a nivel mundial en materia de vivienda.
Diciembre 2012	Firma del Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa de la SHF con recursos del BID y del <i>Kreditanstalt für Wiederaufbau (Reconstruction Credit Institute o KfW)</i> .
Septiembre 2013	Inversión directa por parte de BID Invest correspondiente al 5.0% del capital social de Vinte.
Octubre 2013	Premio <i>Inclusive Business Award 2013</i> otorgado por el IFC.
Noviembre 2013	Firma de crédito sindicado con SHF y NAFIN por hasta \$300 millones de Pesos, con un plazo de ocho años.
Diciembre 2013	Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo.
Marzo 2014	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2013 por “Desarrollo Habitacional Sustentable” en el conjunto urbano “Real Solare” y en la categoría “Vivienda de Interés Social” por el conjunto “Real Verona”.
Diciembre 2014	Firma de Convenio de Coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, Playa del Carmen, Quintana Roo.
Septiembre 2016	Vinte realizó exitosamente una oferta pública inicial mixta de Acciones VINTE en la BMV el 28 de septiembre, por un total de \$1,220,000,010.88, de la cual el 58% correspondió a una oferta mixta primaria, incluyendo la opción de sobreasignación respectiva, y el 42% a una oferta pública secundaria.
Junio 2017	Vinte concluyó exitosamente la colocación de un total de \$500 millones de Pesos en deuda de largo plazo en la BMV mediante dos emisiones de certificados bursátiles con plazos de cinco y diez años, y un objetivo original de colocación de \$300 millones de Pesos. Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces, lo que le permitió colocar \$315 millones de Pesos a cinco años y

\$185 millones de Pesos a diez años, siendo esto muestra de la confianza del mercado en el modelo de negocio diferenciado de Vinte.

- Agosto 2018** El 31 de agosto de 2018, Vinte llevó a cabo su séptima emisión de certificados bursátiles por \$800 millones de Pesos, registrando una sobredemanda de 1.50 veces. La emisión consta del primer Bono Sustentable del sector vivienda en América Latina, le fue asignada la clave de pizarra “VINTE 18X”, y cuenta con vencimiento a siete años, una tasa fija de 9.83% y una calificación crediticia de “AA+” en escala local por las agencias calificadoras HR Ratings y Verum. Asimismo, cuenta con una garantía parcial otorgada por el BID. La emisión fue impulsada por inversionistas institucionales, incluyendo afores, banca de desarrollo, aseguradoras, fondos de deuda y banca privada, mostrando un creciente compromiso en inversiones responsables.
- Junio 2019** El 10 de junio de 2019, Vinte realizó exitosamente la octava y novena emisiones de certificados bursátiles por \$700 millones de Pesos. La oferta pública de dicha emisión se realizó el 5 de junio, día Mundial del Medio Ambiente, y consistió en dos Bonos Sustentables: el primero, identificado con la clave de pizarra “VINTE 19X”, por un monto de \$293 millones de Pesos, con vencimiento a 3.7 años y una tasa variable de $TIIE_{28} + 228$ puntos base, y el segundo, identificado con la clave de pizarra “VINTE 19-2X”, por un monto de \$407 millones de Pesos, con vencimiento a siete años y una tasa fija de 10.0% anual. Ambas emisiones cuentan con una calificación crediticia de “A+” en escala local por parte de HR Ratings y Verum, y no cuentan con garantía específica alguna.
- Junio 2019** El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo un aumento de capital social, en su parte variable, por una cantidad de \$350,000,025.60, conforme al cual 578,764 nuevas Acciones VINTE fueron suscritas por accionistas de Vinte, en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, y 12,288,884 nuevas Acciones VINTE fueron suscritas por PROPARCO, de conformidad con lo aprobado por la asamblea general de accionistas y el Consejo de Administración de Vinte.
- Septiembre 2019** El 19 de agosto, Vinte fue reconocida por Fortune como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista *Change the World* se ha publicado por Fortune por cinco años consecutivos, Vinte siendo la tercera empresa mexicana en ser reconocida históricamente y única empresa mexicana en la lista del año 2019 en ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del “*core business*” y que, al hacer este impacto, se genere una sólida rentabilidad para la empresa.
- Octubre 2020** Vinte fue galardonada por el P4G con su máximo premio del P4G *State of the Art Partnership Award* por el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) número 11, por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte, siguiendo las bases de diseño de la CONAVI, las reglas de otorgamiento de crédito del INFONAVIT y a través de una coordinación estratégica con la ALENER, y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*).
- Noviembre 2020** El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por \$400 millones de Pesos. La emisión consistió en el primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), a la cual le fue asignada la clave de pizarra “VINTE 20X” y cuenta con el distintivo *SDG* (por sus siglas en inglés). Dicha emisión cuenta con vencimiento a siete años, una tasa variable de $TIIE_{28} + 250$ puntos base, una calificación de “A+” en escala local por parte de HR Ratings y Verum, y no cuenta con garantía específica alguna. La emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido (*Shared Value Business Model*).
- Diciembre 2020** El 14 de diciembre de 2020, Vinte llevó a cabo un aumento de capital social, en su parte variable, por una cantidad de \$397,902,023.80, conforme al cual 39,090 nuevas Acciones VINTE fueron suscritas por accionistas de Vinte, en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, y 14,364,694 nuevas Acciones VINTE fueron suscritas por IFU (un fondo propiedad del gobierno de Dinamarca administrado independientemente y con un enfoque de impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU o *SDGs* por sus siglas en inglés), de conformidad con lo aprobado por la asamblea general de accionistas y el Consejo de Administración de Vinte.

Reconocimientos y aliados de Vinte



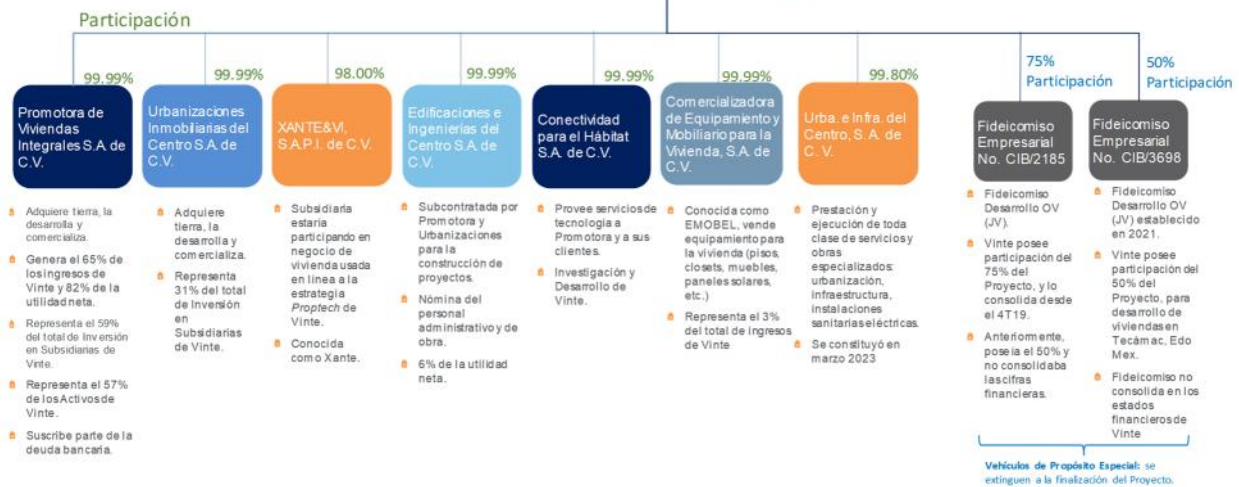
Vinte está conformada por siete subsidiarias directas y una indirecta: Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V., Xante&Vi, S.A.P.I. de C.V., Edificaciones e Ingenierías del Centro, S.A. de C.V., Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V., Comercializadora de Equipamientos y Mobiliario para la Vivienda, S.A. de C.V., Urba. e Infra. del Centro, S.A. de C.V. y Vivemex LLC (conjuntamente, las “Subsidiarias VINTE”). La estructura corporativa de Vinte, así como las actividades que desarrolla cada una de las Subsidiarias VINTE se describen en la siguiente gráfica:



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

Holding

- Compañía Holding
- Listada en la BMV
- Emisora de los Certificados Bursátiles
- Recibe dividendos de las subsidiarias



Nota: Las operaciones intercompañías incluyen: ventas, préstamos, cuentas por pagar y por cobrar relacionadas con la provisión para el diseño, construcción, equipamiento y comercialización de viviendas. Se realizan en condiciones de mercado, sustentadas en estudios de precios de transferencia realizados por Deloitte.

Adicionalmente en enero del 2022 se constituyó una Entidad Extranjera: Vivemex LLC. Misma que no ha tenido operaciones al momento.

4.1.4. Estructura de capital de Vinte.

El capital social de Vinte está representado por acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción y sin expresión de valor nominal. Cada una de las Acciones VINTE confiere iguales derechos y obligaciones a sus tenedores, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, en la LMV y en los estatutos sociales de Vinte. La totalidad de las Acciones VINTE se encuentran inscritas en el RNV y cotizan en la BMV con la clave de lista "VINTE".

A la fecha de este Folleto Informativo, el capital social de Vinte es de \$1,611,265,880.56 Pesos, representado por 216,425,413 Acciones VINTE íntegramente suscritas y pagadas, del cual: (i) la cantidad de \$50,000.00 Pesos, representada por 200,000 Acciones VINTE, corresponde al capital mínimo fijo sin derecho a retiro, y (ii) la cantidad de \$1,611,215,880.56 Pesos, representada por 216,225,413 Acciones VINTE, corresponde al capital variable.

A esta fecha, la composición accionaria de Vinte es la siguiente:

Accionista	Acciones VINTE (sin expresión de valor nominal)		Total	%
	Serie Única			
	Capital fijo	Capital variable		
Sergio Leal Aguirre	60,000	47,685,769	47,745,769	22.06%
Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano	50,000	41,831,369	41,881,369	19.35%
René Jaime Mungarro	50,000	24,063,969	24,113,969	11.14%
Otros consejeros y directivos	40,000	18,451,807	18,491,807	8.54%
BID	–	1,010,333	1,010,333	0.47%
Proparco	–	13,925,792	13,925,792	6.43%
IFU	–	14,364,694	14,364,694	6.64%
Público inversionista	–	50,368,082	50,368,082	23.27%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	–	4,523,598	4,523,598	2.09%
Total (capital social suscrito y pagado):	200,000	216,225,413	216,425,413	100%

En términos de la LMV, el accionista Sergio Leal Aguirre ejerce influencia significativa en Vinte, ya que es titular de Acciones VINTE en un porcentaje mayor al 20% del capital social de Vinte. A su vez, ninguno de los accionistas o grupo de personas ejerce control o poder de mando en Vinte.

Antonio Blas Zúñiga Hernández y José Antonio Soto Montoya, miembros propietarios del Consejo de Administración y directivos relevantes de Vinte, mantienen una participación individual mayor al 1% y menor al 10% de las Acciones VINTE, con una participación de forma agregada de 8.54%.

En los últimos tres años, el porcentaje de propiedad mantenido por los Accionistas Principales de Vinte no ha presentado cambios significativos.

Vinte no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona física o moral. Asimismo, no existe ningún compromiso conocido por Vinte que pudiere significar un cambio de control en sus acciones.

4.1.5. Cambios significativos en los estados financieros de Vinte.

Vinte considera que, desde la publicación de su último reporte anual (correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023) y de su último reporte trimestral (correspondiente al periodo intermedio terminado el 31 de marzo de 2024), no ha habido cambios significativos en sus estados financieros. A su vez, Vinte no ha realizado cambios en las políticas contables para la elaboración de sus estados financieros desde la presentación de dichos reportes.

4.2. Información sobre la Compañía Objetivo.

La información de Javier contenida en este Folleto Informativo fue obtenida del reporte anual de Javier correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, del reporte trimestral correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2024 y de eventos relevantes, los cuales pueden ser consultados en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BMV (www.bmv.com.mx) y de Javier (www.javer.com.mx), en el entendido de que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo. Ni Vinte, ni sus directivos, ni los miembros de su Consejo de Administración, ni cualquiera de sus empleados o asesores externos, asumen responsabilidad alguna respecto a la veracidad, certeza o exactitud de dicha información pública de Javier.

4.2.1. Nombre.

Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V.

El domicilio social de Javier está ubicado en Avenida Juárez No. 1102, Pabellón M, piso 34, Colonia Centro, C.P. 64000, en Monterrey, Nuevo León, México. El número telefónico de dichas oficinas es el +52 (81) 1133-6699.

4.2.2. Descripción del negocio de Javier.

Javer se especializa en la construcción de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial.

Javer tiene su sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y opera en Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas.

Actividad principal

Javer ofrece tres categorías de vivienda en términos de costo: (i) vivienda de interés social; (ii) vivienda media, y (iii) vivienda residencial.

Las viviendas de Javier se ubican, mayormente, en desarrollos de carácter unifamiliar. También, cuentan con viviendas multifamiliares de dos pisos con cuatro unidades individuales; en menor escala, con multifamiliares de tres pisos con seis unidades individuales, y multifamiliares de cuatro pisos con ocho unidades individuales.

Debido a la naturaleza modular de su construcción, ni la vivienda unifamiliar ni la multifamiliar afectan el ciclo de capital de trabajo de Javer. Cada una de estas líneas de negocios se subdivide, a su vez, de acuerdo con el tipo de producto en términos de precio de venta promedio, superficie y fuentes de financiamiento. Javer ofrece tres líneas de productos, las cuales se describen a continuación:

Vivienda de interés social:

- Precio de compra menor que \$300,000 Pesos
- Terreno 90m² - 98m² / construcción 43m² - 65m²
- Unidades de un piso o vivienda vertical (unidades de tres / cuatro pisos)
- Normalmente ubicadas en desarrollos grandes
- Sub-comunidades de 300 - 400 unidades
- Ingreso conyugal promedio del comprador: < \$8,000 Pesos por mes

Vivienda media:

- Precio de compra de \$300,000 a \$850,000 Pesos
- Terreno 90m² - 115.5m²
- Área de construcción de ingreso medio bajo - 66m² - 115m² / ingreso medio alto - 116m² - 155m²
- La mayoría son de dos pisos
- Normalmente localizadas en desarrollos grandes
- Usualmente ubicadas en grupos de 100 - 300 unidades
- Incluye áreas básicas comunes y municipales
- Ingreso conyugal promedio del comprador: \$8,001- \$26,000 Pesos por mes

Vivienda residencial:

- Precio mayor a \$850,000 Pesos
- Terreno de 110m² - 200m²
- Área de construcción de: residencial media 156m² - 200m² / residencial alta 201m² - 327m²
- Unidades de dos o tres pisos
- Situados en grupos de 100 unidades
- Zonas comunes y municipales de alta calidad
- Trabajadores objetivo con niveles de ingresos que califiquen para “Apoyo Infonavit”, “Cofinavit” y créditos bancarios
- Ingreso conyugal promedio del comprador: \$26,001 Pesos – en adelante, por mes

Por cuestión de estrategia, las líneas de productos de Javer están alineadas con los tipos de crédito hipotecario a los que sus clientes tienen acceso con base en el precio de la unidad. Cada producto está orientado a un grupo específico de consumidores, y Javer encamina todos sus esfuerzos en materia de publicidad y mercadotecnia con base en ello.

La mayoría de los compradores de las viviendas del segmento de interés social y vivienda media de Javer tiene acceso a créditos hipotecarios a través del INFONAVIT y FOVISSSTE. Los clientes de mayor poder adquisitivo tienen acceso a fuentes de financiamiento más diversas a nivel de los sectores tanto público, como el INFONAVIT y FOVISSSTE, como del sector privado, tales como las instituciones de banca múltiple y las Sociedad Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes). Además, Javer proporciona a sus clientes servicios de valor agregado, tales como el trámite gratuito de su solicitud de crédito y, en algunos casos, ofrece paquetes de acabados, muebles o accesorios, en beneficio de los nuevos propietarios. Javer se concentra en ofrecer productos de la mayor calidad que estén totalmente alineados con las necesidades del cliente.

Entre los factores que Javer busca mantener para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales se encuentran los siguientes:

- La definición de una mezcla ideal de productos de vivienda (en términos de tamaño y precio) que, aunada a la infraestructura, los servicios y demás atractivos de un fraccionamiento, maximiza la rentabilidad de cada vivienda vendida;
- El mantenimiento de un estricto control de costos y gastos en línea con los objetivos de las líneas de negocio de Javer, y
- La adquisición de reservas territoriales (ya sea en forma directa o a través de fideicomisos), siempre con el objetivo de obtener la mejor relación costo-producto.

Canales de distribución

Javer fomenta el posicionamiento de su marca a través de sus propios esfuerzos en materia de mercadotecnia, publicidad y promoción, así como de las recomendaciones de sus clientes. El departamento de mercadotecnia de Javer lleva a cabo encuestas e investigaciones de mercado para recabar información demográfica y de mercado que la ayude a evaluar las perspectivas de sus mercados meta. Con base en estas encuestas, Javer se enfoca en grupos de consumidores que comparten características comunes o tienen las mismas necesidades, y ofrece paquetes de servicios, incluyendo viviendas modelo y fuentes de financiamiento a la medida de las necesidades de dichos grupos.

Javer implementa sus campañas publicitarias y promocionales principalmente a través de medios digitales (publicaciones en redes sociales, correo directo, website, etc.), pero también lo hace por medios impresos, incluyendo folletos diseñados específicamente para el segmento al que están enfocados. También, se anuncia en estaciones de radio y televisoras locales en algunos de los estados en los que tiene presencia, y carteleras en ubicaciones estratégicas. Javer ha integrado nuevas herramientas tecnológicas para el desarrollo de estrategias de mercadotecnia y venta digital, automatizando algunos de los procesos de seguimiento, esto de la mano de la implementación de las campañas publicitarias, promoción y posicionamiento de marca en diferentes formatos digitales, incluyendo redes sociales, *display*, SEO (*Search Engine Optimization*) y SEM (*Search Engine Marketing*); algunas de estas herramientas en plataformas digitales incluyen: pautas orgánicas y pagadas, recorridos virtuales, diversos materiales multimedia aterrizados a las necesidades de cada red o plataforma, Whatsapp Business, Facebook Messenger, video llamadas y atención 24/7 a través un *chatbot* que se tiene en la página de Internet principal de Javer, y otras redes. Además, Javer complementa estas campañas a través de esfuerzos publicitarios adicionales, incluyendo módulos en centros comerciales y actividades en zonas con altos niveles de tráfico, para promover sus aperturas y otros eventos. También, realiza otras actividades de posicionamiento de marca, como patrocinios a instituciones, equipos deportivos y festivales musicales, con lo que busca alcanzar a los segmentos más importantes para Javer.

En algunos lugares, Javer trabaja en coordinación con el sector patronal y otros grupos a fin de ofrecer viviendas a sus empleados o miembros, y un gran porcentaje de sus ventas se deriva de las recomendaciones proporcionadas por clientes satisfechos. Asimismo, la Emisora emplea asesores de venta capacitados, especialmente, para promover sus desarrollos de vivienda residencial.

En términos generales, las ventas se efectúan en oficinas de ventas o en las residencias modelo. Con base en la información recabada a través de sus esfuerzos en materia de mercadotecnia, Javer establece oficinas de ventas en las áreas donde identifica la existencia de demanda. De manera similar, tras adquirir un terreno y planear un fraccionamiento, construye y amuebla residencias modelo para mostrarlas a sus posibles clientes. Javer cuenta con oficinas de ventas en cada uno de sus proyectos, en las que un equipo de representantes de ventas corporativas tiene a disposición de los clientes toda la información necesaria sobre sus productos, incluyendo información respecto a las diferentes fuentes de financiamiento y las características técnicas de los desarrollos. Javer proporciona la misma información a través de ejecutivos de venta capacitados que lo representan.

4.2.3. Evolución de Javer.

Javer es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México y conocida comercialmente como “Javer”. Esta tiene por objeto, entre otras cosas, la promoción, fomento, desarrollo, adquisición, enajenación, uso, explotación, urbanización, notificación, edificación y acondicionamiento de toda clase de inmuebles. Javer fue constituida el 11 de diciembre de 2007 y tiene una duración indefinida. Las Acciones JAVER cotizan en la BMV con la clave de pizarra “JAVER”.

Las empresas predecesoras de Javer fueron fundadas en 1973 por el señor Salomón Marcuschamer, con el objeto de atender la necesidad de vivienda residencial en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Las utilidades obtenidas con el paso del tiempo se reinvertieron en reservas territoriales y, a medida que Javer comenzó a crecer en tamaño y escala, se orientó a los segmentos de la vivienda de interés social y la vivienda media en el mercado del estado de Nuevo León, en donde inició la construcción de proyectos en el año 2000. En el año 2003, Javer incursionó en los estados de Jalisco, Aguascalientes, y Tamaulipas, seguido del estado de Querétaro en el 2011 y del Estado de México en el 2012. En 2015 iniciaron operaciones en el estado de Quintana Roo; en 2016 desarrolló el primer proyecto residencial y vertical en la ciudad de México, abriendo posteriormente un segundo proyecto, y durante 2019 abrió el primer fraccionamiento de Javer en Guanajuato, el cual fue administrado por la oficina de Querétaro. Asimismo, en 2022, Javer firmó la adquisición de un terreno en el estado de Puebla, comenzando a escriturar viviendas en el año 2023. La administración de este desarrollo se lleva a cabo por la unidad de negocios del Estado de México.

Hasta abril de 2007, las subsidiarias de Javer formaban parte de un grupo empresarial encabezado por Corporativo SMS, S.A. de C.V., una sociedad inmobiliaria e industrial perteneciente al accionista de control de Proyectos del Noreste, S.A. de C.V., es decir, el señor Marcuschamer, quien cuenta con más de 50 años de experiencia en la industria de vivienda. En abril de 2007, estas sociedades fueron objeto de una reestructura corporativa que involucró lo siguiente: (i) la segregación y cesión de los activos y pasivos relacionados con las operaciones industriales desarrolladas anteriormente por algunas de las subsidiarias pertenecientes a la división inmobiliaria, y (ii) la agrupación de las subsidiarias en dos distintos grupos dependiendo del sector al que pertenecen, es decir, al sector inmobiliario (su giro de negocios actual) y al sector industrial.

En el año 2009, tuvo lugar un cambio de control en Javer. Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. vendió el 60.0% de las acciones de Javer de las que era propietaria, a Southern Cross Latin America Private Equity Fund III, L.P. (SCLAPEF III) y/o sus filiales (Southern Cross Group), Gestora Metevco Holding Limited y/o sus filiales (Gestora), Degomex Holding, L.O. (Degomex Holding) y/o sus filiales, Evercore Mexico Capital Partners II, L.P. (ahora Glisco Partners II, L.P. o GP II) y/o sus filiales, y ARVX Capital, empresa filial a Arzentia Capital (Arzentia). De conformidad con los términos del contrato de compraventa de acciones, Southern Cross Group y GP II designaron a las siguientes entidades como compradoras directas de las acciones: (i) Atevco Investors B.V., Metevco Investors B.V. y Degomex Investors B.V. son todas sociedades controladas por SCLAPEF III, y (ii) Evercore Designee, una sociedad de objeto especial perteneciente y controlada por GP II.

El 12 de enero de 2016, Javer realizó su oferta pública inicial, colocando entre el público inversionista 94,801,550 acciones, equivalentes al 34.0% de las acciones en circulación, a un precio por acción de \$19 Pesos. El número de acciones de Javer ascendía a 278,983,784 en el momento de la oferta pública inicial; actualmente, asciende a 287,235,088 acciones.

Javer participa como accionista mayoritario (99.99%) de cinco subsidiarias:

Comercialización de bienes inmuebles:

Casas Javer, S.A. de C.V.
Casas Javer de México, S.A. de C.V.
Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V.
Inmuebles Para Ti, S.A. de C.V.

Servicios financieros:

Casas Consentidas Javer, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

4.2.4. Estructura de capital de Javer.

El capital social de Javer está representado por acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción y sin expresión de valor nominal. Cada una de las Acciones JAVER confiere iguales derechos y obligaciones a sus tenedores, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, en la LMV y en los estatutos sociales de Javer. La totalidad de las Acciones JAVER se encuentran inscritas en el RNV y cotizan en la BMV con la clave de pizarra “JAVER”.

A la fecha del reporte anual de Javer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el capital social a valor nominal suscrito y pagado de Javer ascendía a \$1,161.9 millones de Pesos, representado por 287,235,088 Acciones JAVER en circulación, del cual: (i) la cantidad de \$50,000.00 Pesos, representada por 1,577 Acciones JAVER, correspondía al capital mínimo fijo sin derecho a retiro, y (ii) la cantidad de \$1,161.85 millones de Pesos, representada por 287,233,511 Acciones JAVER, correspondía al capital variable.

A la fecha de dicho reporte anual, la composición accionaria de Javer es la siguiente:

Accionista	Acciones JAVER (sin expresión de valor nominal)		Total	%
	Serie Única			
	Capital fijo	Capital variable		
Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11036670 (Fideicomiso de Liquidez), celebrado por Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11033784, celebrado por Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. como fideicomisario ⁽¹⁾	1,576	69,819,190	69,820,766	24.31%
Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11036670 (Fideicomiso de Liquidez), celebrado por Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11033792 en beneficio de Atevco Investors B.V. ⁽²⁾	-	34,667,228	34,667,228	12.07%
Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11036670 (Fideicomiso de Liquidez), celebrado por Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11033792 en beneficio de Metevco Investors B.V. ⁽³⁾	-	24,566,677	24,566,677	8.55%
Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11036670 (Fideicomiso de Liquidez), celebrado por Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11033792 en beneficio de Degomex Investors B.V. ⁽⁴⁾	-	15,574,060	15,574,060	5.42%

Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11036670 (Fideicomiso de Liquidez), celebrado por Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11033792 en beneficio de Gliscoibero, S.L. ⁽⁵⁾	-	19,686,307	19,686,307	6.85%
Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11036670 (Fideicomiso de Liquidez), celebrado por Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11033792 en beneficio de Arzentia, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾	-	15,749,045	15,749,045	5.48%
Scotiabank Inverlat, S.A., IBM, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso No. 11036670 (Fideicomiso de Liquidez), celebrado por Promotora de Proyectos Inmobiliarios Turín, S.A. de C.V. como fideicomisario	-	3,674,777	3,674,777	1.28%
Fondo Nacional de Pensiones de los Trabajadores al Servicio del Estado (Pensionissste)	-	31,578,947	31,578,947	10.99%
Afore XXI Banorte, S.A. de C.V.	-	28,421,053	28,421,053	9.89%
Demás público inversionista	-	43,496,227	43,496,227	15.14%
Grupo Inmobiliario SMS, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	1	-	1	0.0000003%
Total:	1,577	287,233,511	287,235,088	100%

(1) Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. es controlada por el Sr. Salomón Marcuschamer Stavchansky.

(2) Atevc Investors B.V. es controlada por Southern Cross Latin America Private Equity Fund III, L.P.

(3) Metevco Investors B.V. es controlada por Southern Cross Latin America Private Equity Fund III, L.P.

(4) Degomex Investors B.V. es controlada por Southern Cross Latin America Private Equity Fund III, L.P.

(5) Gliscoibero, S.L. es controlada por GP II.

(6) Arzentia, S.A. de C.V. es controlada por Arzentia Capital.

(7) Grupo Inmobiliario SMS, S.A. de C.V. es controlada por el Sr. Salomón Marcuschamer Stavchansky.

En términos de la LMV, tanto: (i) Southern Cross Latin America Private Equity Fund III, L.P., a través de Atevc Investors B.V., Metevco Investors B.V. y Degomex Investors B.V., así como del Fideicomiso de Inversión, como (ii) el señor Salomón Marcuschamer Stavchansky, a través de Proyectos del Noreste, S.A. de C.V., el Fideicomiso Proyectos y Grupo Inmobiliario SMS, S.A. de C.V., ejercen, cada uno, influencia significativa en Javer, ya que son titulares de Acciones JAVER en un porcentaje mayor al 20% del capital social de Javer. A su vez, ninguno de los accionistas o grupo de personas ejerce control o poder de mando en Javer.

4.2.5. Cambios significativos en los estados financieros de Javer.

Vinte no tiene conocimiento ni ha sido informado de: (a) cambios significativos en los estados financieros de Javer, o (b) cambios en las políticas contables para la elaboración de los estados financieros de Javer, en ambos casos, desde los últimos estados financieros auditados y reporte anual de Javer.

5. FACTORES DE RIESGO.

La Emisora Adquirente ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Reestructuración Societaria que podrían afectar su desempeño, e influir en el precio o liquidez de las Acciones VINTE. Usted deberá analizar y evaluar cuidadosamente los riesgos descritos a continuación y la demás información contenida en este Folleto Informativo, incluyendo los estados financieros históricos y proforma, así como las notas relacionadas. El negocio, operaciones, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo, perspectivas y el valor de mercado de las Acciones VINTE podrían verse afectados adversamente por cualquiera de los siguientes riesgos. Los riesgos descritos a continuación son aquellos que actualmente consideramos que podrían afectarnos adversamente; también, podríamos vernos afectados por otros riesgos y factores que actualmente desconocemos, o que a la fecha no se contempla que tendrían un efecto material adverso.

En la presente sección, cuando hacemos referencia a que un riesgo o incertidumbre podría tener, tendría o tendrá un “efecto material adverso” o que pudiese “afectar adversamente” o “afectará adversamente”, significa que dicho riesgo o incertidumbre podría tener un efecto material adverso en el negocio, operaciones, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo, perspectivas o el valor de mercado de las Acciones VINTE. Los riesgos desconocidos, nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podría cambiar o ser evaluada en forma distinta. Asimismo, el presente Folleto Informativo contiene ciertas declaraciones de hechos futuros que conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicos, por lo que es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzadas.

Para más información sobre el resto de los factores de riesgo inherentes a Vinte, favor de consultar el reporte anual y los estados financieros consolidados auditados de Vinte correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales pueden ser consultados en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BMV (www.bmv.com.mx) y de Vinte (www.vinte.com).

De igual manera, sugerimos consultar los factores de riesgo relacionados con Javier divulgados en su reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, así como toda la información divulgada por Javier en términos de lo establecido en la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo el reporte trimestral correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2024 y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet www.javer.com.mx y las páginas de internet de la CNBV y de la BMV señaladas anteriormente, en el entendido de que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

5.1. Riesgos relacionados con la Reestructuración Societaria.

El valor de las Acciones VINTE previo a la Reestructuración Societaria podría no ser igual una vez que surta efectos dicha Reestructuración Societaria.

Vinte no puede asegurar ni predecir que el valor de las Acciones VINTE pueda ser igual, menor o mayor al precio en que venían cotizando previo a la Reestructuración Societaria. El precio de cotización de las Acciones VINTE podría fluctuar significativamente debido a diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control de Vinte, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, los siguientes:

- J la alta volatilidad en el precio de mercado y el volumen de intermediación de valores de empresas en los sectores en los que participa Vinte y las Subsidiarias VINTE, que no se relacionen necesariamente con el desempeño de estas empresas;
- J la falta de cobertura por analistas financieros de las Acciones VINTE o cambios en estimaciones financieras por analistas financieros, o que Vinte no alcance o exceda estas estimaciones, o cambios en las recomendaciones de cualesquier analistas financieros que decidan seguir las Acciones VINTE o las acciones de empresas competidoras de Vinte;
- J el desempeño de la economía mexicana, general o regional, o de los sectores en los que participa Vinte;
- J los cambios en utilidades o variaciones en los resultados de operación de Vinte;
- J las diferencias entre los resultados financieros y de operación reales, y los esperados por los inversionistas;

-) el desempeño de empresas que son comparables con Vinte o con las Subsidiarias VINTE;
-) nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo disposiciones fiscales o de otro tipo aplicables al negocio de Vinte o al de las Subsidiarias VINTE, o relativas a permisos para desarrollos o respecto de temas ambientales;
-) la percepción que tienen los inversionistas de Vinte y de la industria en la que opera;
-) los actos realizados por los Accionistas Principales de Vinte con respecto a la venta de sus Acciones VINTE, o la percepción en el sentido de que estos planean vender dichas Acciones VINTE;
-) el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar las decisiones corporativas de Vinte;
-) la contratación o salida de directivos clave;
-) la percepción acerca de la manera en que los administradores de Vinte prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
-) un aumento en la competencia;
-) las adquisiciones importantes (incluyendo la Adquisición de las Acciones JAVER), enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones o inversiones de capital anunciadas por Vinte o sus competidores;
-) las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario mexicano, que tengan mayores recursos o experiencia que Vinte;
-) las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México y el resto del mundo, incluyendo las derivadas de las guerras, los actos de terrorismo o las medidas adoptadas en respuesta a dichos hechos, y
-) la situación y los acontecimientos de orden político en México y el resto del mundo.

No podemos garantizar que la Reestructuración Societaria podrá efectuarse. La Reestructuración Societaria está sujeta a ciertas autorizaciones. En caso de que la Reestructuración Societaria no pueda realizarse, habremos incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y situación financiera podrían verse afectados negativamente.

A la fecha de este Folleto Informativo, la Sociedad Adquirente no puede confirmar que la Reestructuración Societaria efectivamente se concluirá. La Adquisición de la Compañía Objetivo podría no ser completada conforme a los términos o en los plazos contemplados por la Sociedad Adquirente, o no ser completada del todo, en caso de que las partes no sean capaces de satisfacer las condiciones u obtener las aprobaciones requeridas para consumir la adquisición; además, dichas aprobaciones podrían contener limitaciones o condiciones relevantes.

La Adquisición está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones regulatorias, corporativas (de la cuales quedan aún pendientes de conseguir la aprobación de los accionistas de Vinte, la autorización correspondiente de la COFECE y la autorización de la CNBV relacionada con la Oferta Pública de Adquisición, así como la opinión del Consejo de Administración de Javer y demás aprobaciones que Javer deberá obtener con respecto a la Adquisición y la Oferta Pública de Adquisición), dispensas y consentimientos (de diversos acreedores financieros) que no están bajo el control de Vinte, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. En caso de que no se obtengan dichas autorizaciones, dispensas y consentimientos, o no se cumplan dichas condiciones, no se llevará a cabo la Reestructuración Societaria. Además, si dicho riesgo se llega a materializar, o si por cualquier otra razón no podemos consumir la Reestructuración Societaria, habremos incurrido en gastos y costos relacionados con la Reestructuración Societaria, principalmente, aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales, entre otros, que sean necesarios erogar, causados antes o durante la Reestructuración Societaria, los cuales podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Vinte.

Vinte espera incurrir en costos significativos asociados con la Adquisición y podría llegar a requerir recursos adicionales a los estimados originalmente.

Vinte espera incurrir en costos significativos asociados con la Adquisición de la Compañía Objetivo, los cuales podrían afectar en forma adversa el negocio, situación financiera y resultados de operación de Vinte una vez completada la Adquisición.

En ese sentido, Vinte espera obtener los recursos necesarios para consumir la Adquisición de un financiamiento a ser contratado con una o más instituciones financieras. Además, si se llegaren a requerir recursos adicionales, podríamos estar en la necesidad de obtener financiamientos por parte de otras instituciones financieras y/u obtener recursos de emisiones y ofertas de valores de Vinte, incluyendo ofertas de Acciones VINTE. En dicho supuesto, la forma y términos en que Vinte obtendría los recursos adicionales serían determinados conforme a las condiciones de mercado aplicables en su momento. En relación con lo anterior, no podemos asegurar que habrá suficientes recursos disponibles ni que, en caso de requerirse, exista financiamiento disponible o con términos y condiciones aceptables para Vinte. Aunado a esto, la facultad de obtener financiamiento adicional se vería limitada a los términos y condiciones de los financiamientos vigentes de Vinte.

Riesgo relacionado con las adquisiciones estratégicas y coinversiones de Vinte.

La adquisición de otras compañías del sector (como es el caso de Javer y la Adquisición objeto de este Folleto Informativo), coinversiones para desarrollar terrenos, o adquirir terrenos desarrollados, implica riesgos distintos a los de desarrollo y construcción. En particular, Vinte está expuesta al riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad adquirida, como resultado de deficiencias de procesos de auditoría preliminar o en sus presupuestos de modelaje financiero. Asimismo, Vinte podría tener dificultad de integrar a sus operaciones compañías adquiridas o terrenos previamente desarrollados, los cuales también podrían tener vicios ocultos sujetos a remediación. A su vez, las contrapartes en las adquisiciones o los socios de posibles coinversiones podrían incumplir con sus obligaciones bajo el contrato respectivo. Además, en caso de que Vinte adquiera subsidiarias o filiales de empresas que formen parte de un grupo con procesos de reestructuras o de concurso mercantil, existe el riesgo de que los acreedores de estas últimas o terceros inicien procedimientos para impugnar la validez de dichas adquisiciones, incluyendo, sin limitación, argumentando que las mismas se celebraron dentro del periodo de retroacción.

A pesar de que Vinte lleva a cabo un proceso de auditoría riguroso y paga precios iguales o superiores a los de mercado, al llevar a cabo una adquisición, Vinte no puede asegurar que no se disputará la validez de dicha adquisición. Si Vinte no logra consumir una adquisición en términos favorables o adquirir compañías y terrenos desarrollados que tengan un desempeño de conformidad con sus objetivos o expectativas, o bien, se disputen las adquisiciones de afiliadas de empresas con problemas financieros, incluyendo, sin limitación, que se encuentren en procesos de reestructura o concurso mercantil, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de Vinte podrían verse adversamente afectados.

No podemos asegurar que el análisis y medición de riesgos que, en su caso y en su momento, llevemos a cabo en relación con la Reestructuración Societaria serán adecuados, ni que los mitigantes incluidos en los documentos definitivos de la Reestructuración Societaria serán suficientes para atender los riesgos identificados.

A pesar de los esfuerzos de auditoría que pretendemos llevar a cabo, nuestra apreciación de Javer podría ser incorrecta, lo cual podría afectar en forma adversa el desempeño financiero de Vinte y, por lo tanto, afectar adversamente nuestra situación financiera y los resultados de operación. Asimismo, como en cualquier operación similar a la Reestructuración Societaria, como parte del proceso de auditoría legal y financiera (*due diligence*), podríamos identificar ciertos riesgos y, en consecuencia, incluir mitigantes en los documentos definitivos de la Reestructuración Societaria. No podemos asegurar que los riesgos que sean identificados, en caso de que llegasen a materializarse, lo harán de la forma estimada por Vinte o en la magnitud que hubiese sido considerada, o que los mitigantes que, en su caso, se hubieren incluido en los documentos definitivos de la Reestructuración Societaria resultarán suficientes o adecuados. Si el riesgo aquí descrito se materializa, se podría afectar en forma adversa nuestra situación financiera y los resultados de operación de Vinte.

No se puede asegurar que la Reestructuración Societaria logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos y demás beneficios anticipados.

No hay seguridad de que la Reestructuración Societaria logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos y otros beneficios anticipados para Vinte. Vinte considera que la Reestructuración Societaria está justificada por los beneficios contemplados; sin embargo, beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones conforme a las cuales se determinó llevar a cabo la Reestructuración Societaria podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron, principalmente, basadas en

información pública disponible. Asimismo, la Compañía Objetivo podría estar sujeta a pasivos o contingencias desconocidas por la Sociedad Adquirente o que puedan ser mayores a lo anticipado. En la medida en que Vinte incurra en costos adicionales, logre beneficios de utilidades inferiores o tenga menos ahorros de lo esperado en los costos, los resultados de operación, situación financiera y el precio de sus acciones podrían verse afectados adversamente.

Es posible que no administremos efectivamente nuestro crecimiento.

La adquisición de Javier podría requerir la expansión de los recursos internos de Vinte. No obstante, la estrategia de Vinte es sumar el negocio operativo de Javier a la plataforma existente, podríamos experimentar dificultades y costos más altos de los esperados en la ejecución de esta estrategia.

La adquisición de Javier podría resultar en un estrés significativo en los recursos administrativos, operativos y financieros de Vinte. Necesitaremos mejorar continuamente los procedimientos y controles existentes, así como implementar procedimientos para procesar nuevas transacciones, sistemas operativos, administrativos y financieros, y procedimientos para expandir, capacitar y administrar nuestra base de empleados. Las necesidades de capital de trabajo de Vinte continuarán aumentando sustancialmente a medida que sus operaciones crezcan. El fracaso en administrar el crecimiento de manera efectiva, o en obtener el capital de trabajo necesario, podría tener un efecto adverso en el negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de Vinte, así como en el precio de mercado de las Acciones VINTE.

En caso de ser completada, la Adquisición de Javier podría presentar un riesgo de fallas en controles internos, lo que podría impactar negativamente las operaciones de Vinte.

Nuestro modelo operativo implementado en cada una de nuestras subsidiarias operativas contempla la existencia y funcionamiento de sistemas de controles internos eficaces respecto de nuestros procesos financieros y la presentación de informes financieros confiables. Nuestros esfuerzos para implementar o actualizar los sistemas de control interno en nuestros negocios adquiridos, como lo sería Javier, pueden no tener éxito o tal implementación o revisiones pueden no ser completadas en el tiempo que esperamos. Cualquier falla en los controles internos podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, situación financiera y resultados de operación de Vinte.

Las sinergias esperadas respecto a la Adquisición de Javier, una vez que esta haya sido completada, pueden no materializarse en el plazo esperado o en lo absoluto, o podrán requerir gastos mayores a los esperados.

Los objetivos financieros de Vinte a corto y mediano plazo podrían verse afectados por nuestra capacidad para lograr sinergias importantes respecto de la Adquisición de Javier, una vez que esta haya sido completada. Entre las sinergias esperadas se encuentran la posibilidad de realizar eficiencias en gastos de operación y administrativos y otras sinergias operativas. Lograr aprovechar dichas sinergias depende de la identificación adecuada de dichas oportunidades y la implementación de sistemas y procesos adecuados para aprovecharlas. No podemos asegurar que las sinergias esperadas al momento de evaluar la adquisición efectivamente se logren o se logren con la facilidad esperada. Lograr dichas sinergias podría requerir la realización de gastos importantes. Es posible que no tengamos éxito en integrar la empresa adquirida (incluyendo a sus subsidiarias), lo que puede tener un efecto adverso en el negocio y operaciones de Vinte.

Por otro lado, el éxito de la combinación de los negocios de Vinte y Javier dependerá, entre otros factores, de las relaciones con terceros y con los clientes actuales de ambas compañías, relaciones que podrían verse afectadas por las preferencias de dichos clientes o de terceros, o por las actitudes del público sobre la Adquisición de Javier como subsidiaria de Vinte. Cualquier cambio adverso en estas relaciones podría afectar de manera negativa el negocio, situación financiera y resultados de operación de ambas compañías.

La información financiera proforma que se presenta no es indicativa de resultados futuros.

La información financiera proforma que se incluye en este Folleto Informativo se presenta únicamente para fines ilustrativos y no es indicativa de resultados futuros. Por lo anterior, dicha información no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Reestructuración Societaria se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación

financiera futuros de la Sociedad Adquirente. En consecuencia, la información financiera proforma podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de operación reales de Vinte una vez consumada la Adquisición.

Asimismo, la información financiera proforma de la Sociedad Adquirente que se incluye en este Folleto Informativo debe ser leída en conjunto con los estados financieros históricos de Vinte y de Javer, las notas a los mismos y la información adicional incluida en otras partes del presente Folleto Informativo.

Información de Javer.

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y jurídica de Javer contenida en este Folleto Informativo fue extraída del reporte anual de Javer correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, del reporte trimestral correspondiente al trimestre terminado el 31 de marzo de 2024, de eventos relevantes y demás información preparada, difundida y puesta a disposición del público por parte de Javer, a través de su página de Internet www.javer.com.mx y de las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) y de la BMV (www.bmv.com.mx), en el entendido de que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo, y Javer no forma parte ni ha revisado el contenido del mismo. En consecuencia, Javer, su Consejo de Administración, directivos y principales empleados no tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto del presente Folleto Informativo. Vinte tomó la decisión de poner a consideración de la Asamblea de Accionistas la Oferta Pública de Adquisición, única y exclusivamente con base en la información pública que Javer ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista a esta fecha. En consecuencia, Vinte, su Consejo de Administración, directivos y principales empleados no tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información.

El presente Folleto Informativo no pretende incluir la totalidad de los términos y condiciones del Acuerdo de Operación ni del Acuerdo de Operación Turín.

El presente Folleto Informativo únicamente pretende incluir una descripción general de los principales términos y condiciones del Acuerdo de Operación y del Acuerdo de Operación Turín, los cuales se encuentran relacionados con la Reestructuración Societaria, conforme a los cuales Vinte, los Accionistas Principales de Javer y Turín, respectivamente, asumen ciertos compromisos que imponen obligaciones de hacer y de no hacer, sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos relevantes de dichos acuerdos y que pudieren ser del interés de los accionistas de Vinte; sin embargo, dicha descripción podría omitir información que deba ser analizada de manera conjunta con los demás términos y condiciones incluidos en el Acuerdo de Operación o en el Acuerdo de Operación Turín. Adicionalmente, los accionistas de Vinte deberán considerar que los términos de cualquier contrato o instrumento legal descrito en el presente Folleto Informativo pueden estar sujetos a diversas interpretaciones y a la legislación aplicable.

Javer es una sociedad que tiene subsidiarias y que sus resultados de operación dependen de los resultados que den estas y de sus negocios conjuntos.

Javer depende de los resultados de operación de sus subsidiarias. Dichas subsidiarias son entidades independientes y, en algunos casos, la capacidad de Javer para recibir flujos por su propia operación y de la operación de sus subsidiarias se encuentra sujetas a restricciones legales, fiscales y contractuales. Cualquier cambio adverso en la situación financiera o los resultados de operación de las Subsidiarias JAVER podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y perspectivas de esta última.

Oposición por parte de los accionistas o acreedores de Vinte a la Reestructuración Societaria.

De conformidad a la LGSM, la LMV y los estatutos sociales vigentes de Vinte, podría no obtenerse el quórum de asistencia o el quórum de votación requeridos en la Asamblea de Accionistas en la que se someterán para discusión y, en su caso, aprobación los actos jurídicos necesarios para materializar la Adquisición y demás actos relacionados con la Reestructuración Societaria. Además, cualquier accionista o grupo de accionistas que representen por lo menos el 20% del capital social de Vinte, o cualquier acreedor con interés jurídico, pueden iniciar un procedimiento judicial ante los tribunales mexicanos competentes, oponiéndose a la Reestructuración Societaria. Ante tal situación, podría

suspenderse temporalmente la Adquisición si la parte que inicia el procedimiento garantiza mediante fianza los daños y perjuicios que podrían causarse a Vinte como resultado de la oposición. La suspensión temporal puede continuar hasta que exista una resolución judicial inapelable en el sentido de que la oposición es infundada, o cuando se llegue a un convenio entre la parte opositora y Vinte. Una vez concluido dicho periodo, ningún acreedor o accionista puede oponerse a la Adquisición.

Las bases legales sobre las que es posible oponerse a una adquisición de acciones y las medidas que un tribunal puede imponer si se sostiene tal oposición, no se especifican en la legislación mexicana en materia de sociedades, y no hay muchos precedentes al respecto. Vinte no puede anticipar si alguien se opondrá a la Adquisición o, en tal caso, qué criterios seguirán los tribunales mexicanos para conducir la oposición, qué pasos seguirán la dirección del procedimiento o qué medidas se impondrán.

Cancelación de la inscripción en el RNV y del listado en la BMV de las Acciones JAVER una vez que la Adquisición sea consumada.

Una vez que la Adquisición sea consumada, previo cumplimiento de los requisitos que establecen el artículo 108 de la LMV y los estatutos sociales vigentes de Javer, se tiene la intención de cancelar la inscripción de las Acciones JAVER en el RNV y, en consecuencia, su listado en la BMV. Hasta en tanto no se cumplan dichos requisitos de cancelación, Javer, como sociedad subsidiaria de Vinte, continuaría como emisora con acciones inscritas en el RNV y listadas en la BMV, por lo que continuaría obligada a dar cumplimiento a las obligaciones de presentación de información periódica en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BMV, lo que podría significar una carga operativa y costos adicionales para Vinte.

Vinte no puede asegurar que la totalidad de los accionistas de Javer distintos de los Accionistas Principales de Javer y de Turín participarán en la Oferta Pública de Adquisición.

Vinte no puede asegurar que la totalidad de los accionistas de Javer distintos de los Accionistas Principales de Javer y de Turín participarán en la Oferta Pública de Adquisición. Como se describe en este Folleto Informativo: (a) Vinte y los Accionistas Principales de Javer celebraron el Acuerdo de Operación, mediante el cual Vinte acordó adquirir la totalidad de las Acciones JAVER de las que los Accionistas Principales de Javer eran titulares a la fecha de firma de dicho acuerdo, y (b) Vinte y Turín celebraron el Acuerdo de Operación Turín, mediante el cual Vinte acordó adquirir la totalidad de las Acciones JAVER de las que Turín era titular a la fecha de firma de dicho acuerdo.

La Adquisición de las Acciones JAVER se llevará a cabo a través de la Oferta Pública de Adquisición, cuyo objetivo será adquirir hasta el 100% de las Acciones JAVER y estará dirigida a todas las personas que sean titulares de Acciones JAVER a la fecha de la oferta. A esta fecha, las Acciones JAVER respecto de las cuales los Accionistas Principales de Javer y Turín son titulares representan el 62.69% y el 1.28% del capital social de Javer, respectivamente, por lo que el 36.03% restante corresponde a Acciones JAVER propiedad de otros accionistas minoritarios. Si la totalidad de dichos accionistas minoritarios no participan en la Oferta Pública de Adquisición, Vinte no adquiriría el 100% de las Acciones JAVER, lo que implicaría que Vinte tuviera accionistas minoritarios en una de sus subsidiarias.

Información negativa o errónea en redes sociales podría afectar nuestra reputación de forma adversa.

En los últimos años ha habido un importante aumento en el uso de redes sociales y plataformas similares, incluyendo *weblogs (blogs)*, sitios web de redes sociales y otras formas de comunicación a través de Internet que permiten que cualquier persona tenga acceso a una amplia audiencia de consumidores y otras personas interesadas. Información negativa o errónea relacionada con Vinte, Javer o la Adquisición, o que afecte a dichas compañías o a alguna de sus marcas, podría ser publicada en estas plataformas en cualquier momento. Esta información podría dañar la reputación de Vinte o Javer sin concederles la oportunidad de reparar o corregir la situación, lo que podría ocasionar un efecto material adverso en el negocio, situación financiera y resultados de operación de Vinte o Javer, o en el proceso de la Adquisición descrita en este Folleto Informativo.

Estimaciones y riesgos asociados.

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Vinte en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas,

tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, los accionistas de Vinte deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Reestructuración Societaria.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

La información financiera seleccionada incluida en la presente sección deriva de los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados de Vinte, los cuales consideran los efectos de la Reestructuración Societaria. Esta información debe ser leída conjuntamente con la sección “7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA ADQUIRENTE” y con los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados contenidos en este Folleto Informativo. La información financiera contenida en las tablas que se incluyen en esta sección ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards o IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB).

Para más información y una descripción detallada sobre las bases en que los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados fueron preparados y cómo la Adquisición es reflejada en los mismos, favor de leer las notas a dichos estados financieros y el informe de aseguramiento de los auditores independientes que se adjuntan al presente Folleto Informativo como “Anexo A”.

6.1. Estado de situación financiera consolidado proforma.

[*]⁵

6.2. Estado de resultados consolidado proforma.

[*]⁷

⁵ **[Nota:** La información de este apartado será incorporada una vez que Vinte cuente con los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.]

⁷ **[Nota:** La información de este apartado será incorporada una vez que Vinte cuente con los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.]

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

Los comentarios y análisis contenidos en la presente sección deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados y sus notas. Dichos comentarios y análisis han sido elaborados con la intención de proporcionar información que facilite el análisis y comprensión de los estados financieros consolidados base y estados financieros consolidados proforma no auditados de Vinte, que incluyen los estados financieros consolidados como consecuencia de la Reestructuración Societaria.

Para más información y una descripción detallada de la manera en que los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados fueron preparados y cómo la Adquisición es reflejada en los mismos, favor de leer las notas a dichos estados financieros y el informe de aseguramiento de los auditores independientes que se adjuntan al presente Folleto Informativo como “Anexo A”.

Todas las cifras que se mencionan en esta sección están expresadas en [miles] de Pesos. Bajo las premisas y supuestos aplicables, a continuación, se presenta un análisis de las variaciones surgidas antes y después de la Reestructuración Societaria en los resultados de Vinte. Ciertas cantidades y porcentajes contemplados en esta sección han sido sujetos de ajuste por redondeo, por lo que las cantidades presentadas para una categoría en diferentes contextos podrán variar ligeramente y las cantidades presentadas en diversos contextos podrán no ser el resultado aritmético exacto de los componentes establecidos para las mismas en el presente apartado

7.1. Resultados de operación.

[*].⁹

7.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

[*].¹¹

Para más información en relación con la información financiera de Vinte y de Javer, favor de consultar los reportes anuales de Vinte y de Javer correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y los reportes trimestrales de Vinte y de Javer correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2024, los cuales contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de Vinte y de Javer, respectivamente, y pueden ser consultados en las páginas de Internet de la CNBV (www.gob.mx/cnbv), de la BMV (www.bmv.com.mx), de Vinte (www.vinte.com) y de Javer (www.javer.com.mx), según corresponda.

⁹ [Nota: La información de este apartado será incorporada una vez que Vinte cuente con los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.]

¹¹ [Nota: La información de este apartado será incorporada una vez que Vinte cuente con los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados.]

8. CONTRATOS RELEVANTES.

En la presente sección se incluye un breve resumen de las disposiciones más relevantes del Acuerdo de Operación y del Acuerdo de Operación Turín. Dichos resúmenes no son ni pretenden ser completos, exhaustivos o suficientes, y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos relevantes de dichos acuerdos y que pudieren ser del interés de los accionistas de Vinte. Adicionalmente, los inversionistas deberán considerar que los términos de estos acuerdos y de cualquier otro contrato o instrumento legal descritos en el presente Folleto Informativo pueden estar sujetos a diversas interpretaciones y a la legislación aplicable.

8.1. Acuerdo de Operación.

Con fecha 20 de mayo de 2024, Vinte, Vivemex LLC, los Accionistas Principales de Javer y Javer celebraron el Acuerdo de Operación, en virtud del cual: (a) Vinte se obligó a llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición para adquirir hasta el 100% de las Acciones JAVER en circulación, y (b) los Accionistas Principales de Javer se obligaron a participar en la Oferta Pública de Adquisición, y vender y transferir a Vinte la totalidad de las Acciones JAVER de las que son titulares, mismas que representan, en conjunto, el 62.69% de las Acciones JAVER en circulación.

Las principales disposiciones del Acuerdo de Operación son las siguientes:

- a) Lanzamiento de la oferta. Sujeto al cumplimiento de las condiciones de Vinte para lanzar la Oferta Pública de Adquisición descritas en la Sección 8.01 del Acuerdo de Operación, Vinte se obligó a lanzar dicha oferta para adquirir hasta el 100% de las Acciones JAVER en circulación, pero no menos del 62.69% de las Acciones JAVER en circulación.
- b) Precio de adquisición. El precio por la totalidad de la Oferta Pública de Adquisición (es decir, por el 100% de las Acciones JAVER) será de \$4,290'000,000.00, pagadero en efectivo y/o en Acciones de Intercambio, según decida cada accionista de Javer que participe en la Oferta Pública de Adquisición, en el entendido de que ninguno de los accionistas de Javer recibirá trato preferencial alguno. Sin perjuicio de lo anterior, los Accionistas Principales de Javer se comprometieron a recibir el precio de adquisición únicamente en efectivo.
- c) Participación de los Accionistas Principales de Javer. En tanto se cumplan los términos y condiciones del Acuerdo de Operación, los Accionistas Principales de Javer se obligan a participar en la Oferta Pública de Adquisición y a transmitir la totalidad de las Acciones JAVER de las que son titulares a Vinte.
- d) Condiciones. La obligación de Vinte de lanzar la Oferta Pública de Adquisición quedó sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - i. Aprobaciones y consentimientos. Que las Aprobaciones y Consentimientos Requeridos (*Required Approvals and Consents*, en términos del Acuerdo de Operación) hayan sido obtenidos y continúen en pleno vigor y efecto.
 - ii. Ausencia de medidas. Que no exista ninguna medida cautelar, temporal o permanente, ni ninguna otra Orden (*Order*, en términos del Acuerdo de Operación), decreto o resolución dictada o ejecutada por un tribunal de jurisdicción competente o por cualquier otra Autoridad Gubernamental (*Governmental Authority*, en términos del Acuerdo de Operación), ni ninguna ley, norma, reglamento u orden ejecutiva, promulgada o emitida por cualquier autoridad gubernamental con posterioridad a la fecha del Acuerdo de Operación, que pudiera hacer ilegal el lanzamiento, inicio o consumación de la Oferta Pública de Adquisición o la compra de las Acciones JAVER.
 - iii. Declaraciones. Que las Declaraciones Fundamentales (*Fundamental Representations*, en términos del Acuerdo de Operación) de Javer y de los Accionistas Principales de Javer contenidas en el Acuerdo de Operación, así como las declaraciones que incluyen un calificativo de importancia, sigan siendo verdaderas y correctas en todos sus aspectos, y

que todas las declaraciones que no sean declaraciones fundamentales ni las que incluyan un calificativo de importancia, sean verdaderas y correctas en todos sus aspectos importantes en la Fecha de Lanzamiento de la Oferta (*Launch Date*, en términos del Acuerdo de Operación), como si se hubieren efectuado en dicha fecha.

- iv. Cumplimiento de obligaciones de los Accionistas Principales de Javier y de Javier. Que Javier y los Accionistas Principales de Javier hayan celebrado y cumplido, en todos sus aspectos relevantes, todos los convenios y obligaciones requeridas por el Acuerdo de Operación, previo a o en la fecha de lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición.
 - v. Ausencia de efecto material adverso. Que no haya ocurrido un Efecto Material Adverso (*Material Adverse Effect*, en términos del Acuerdo de Operación) en o antes de la fecha de lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición y que continúe en dicha fecha de lanzamiento.
 - vi. Porcentaje objetivo. Que los Accionistas Principales de Javier sean titulares de, al menos, el 62.69% de las Acciones JAVER en circulación.
 - vii. Documentos de la operación. Que los Documentos de la Operación (*Transaction Documents*, en términos del Acuerdo de Operación) hayan sido celebrados por las partes y continúen en pleno vigor y efecto.
 - viii. Póliza condicional de R&W de cierre. Que la Póliza Condicional de R&W de Cierre (*Closing R&W Conditional Binder*, en términos del Acuerdo de Operación) haya sido suscrita, y no exista ningún hecho, cambio, acontecimiento, efecto o suceso imputable a los Accionistas Principales de Javier, Javier o sus afiliadas, para que dicha póliza no entre en pleno vigor y efecto una vez satisfechas las condiciones previstas en la misma, salvo que resulte de un incumplimiento de las obligaciones de Vinte establecidas en la Sección 7.06. del Acuerdo de Operación.
- e) Principales obligaciones de los contratantes. Entre otras obligaciones, los Accionistas Principales de Javier y Javier se comprometieron a lo siguiente:
- i. A partir de la firma del Acuerdo de Operación: (1) conducir el negocio de Javier en el curso ordinario de negocios; (2) realizar los mejores esfuerzos para conservar la existencia, operación existente y organización y reputación de Javier; (3) realizar esfuerzos comercialmente razonables para mantener las relaciones de Javier y sus subsidiarias con sus principales contratistas, subcontratistas y distribuidores; (4) mantener en vigor todos los permisos importantes para el negocio de Javier y sus afiliadas, y (5) no realizar ninguna acción u omisión que pudiera tener como consecuencia el incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el Artículo 8 del Acuerdo de Operación.
 - ii. No llevar a cabo ciertos asuntos corporativos, incluyendo, sin limitar, la enajenación o disposición de acciones, constitución de gravámenes sobre dichos valores, pago de dividendos y demás distribuciones, aumentos o disminuciones en el capital, fusiones, escisiones y otros actos corporativos, como la reforma a estatutos, ciertos cambios en la compensación de los empleados de Javier, el pago de anticipos a proveedores, así como la contratación de deuda adicional.
- f) Causas de terminación del Acuerdo de Operación. Son causas de terminación del Acuerdo de Operación, entre otras, las siguientes:
- i. El acuerdo mutuo entre las partes del Acuerdo de Operación.
 - ii. A elección de los Accionistas Principales de Javier o Vinte: (1) en caso de que la fecha de lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición no ocurra en o antes de los seis meses

posteriores a la firma del Acuerdo de Operación y no se haya extendido dicho plazo conforme a la Sección 9.01 del Acuerdo de Operación, o (2) en caso de que, después de la fecha de lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición, la Fecha de Cierre (*Closing Date*, en términos del Acuerdo de Operación) no haya ocurrido en o antes de 20 días hábiles después de la fecha de lanzamiento y no se haya extendido dicho plazo conforme a la Sección 9.01 del Acuerdo de Operación.

- iii. A elección de los Accionistas Principales de Javer o Vinte, si con posterioridad a la celebración del Acuerdo de Operación entrara en vigor una Ley Aplicable (*Applicable Law*, en términos del Acuerdo de Operación) o reglamento que hiciera ilegal la adquisición de las Acciones JAVER o la consumación de la Oferta Pública de Adquisición, o si cualquier sentencia, orden judicial, requerimiento o decreto de cualquier autoridad gubernamental impidiera la adquisición de las Acciones JAVER o la consumación de la Oferta Pública de Adquisición.
- iv. (1) Por Vinte, en caso de que algunas de las condiciones establecidas en la Sección 8.01(c), Sección 8.01(d) o Sección 8.01(e), o en la Sección 8.02(c), Sección 8.02(d) o Sección 8.02(e) del Acuerdo de Operación (salvo por aquellas condiciones que por su naturaleza deban de cumplirse a más tardar en la fecha de lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición o en la fecha de cierre del Acuerdo de Operación, según corresponda, cada una de las cuales efectivamente es capaz de cumplirse, suponiendo que se consuma el cierre de la operación) no pueda cumplirse por causas directamente atribuibles a los Accionistas Principales de Javer o a Javer dentro de los seis meses contados a partir de la fecha de firma del Acuerdo de Operación o no se subsane (en la medida en que sea subsanable) en el plazo de 30 días a partir de la entrega por Vinte de una notificación por escrito informando de dicho hecho, circunstancia, suceso, acontecimiento, desarrollo, cambio o condición; o (2) por los Accionistas Principales de Javer, si alguna de las condiciones establecidas en la Sección 8.03(c) o en la Sección 8.01(e) del Acuerdo de Operación (salvo por aquellas condiciones que por su naturaleza deban de cumplirse a más tardar en la fecha de lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición o en la fecha de cierre del Acuerdo de Operación, según corresponda, cada una de las cuales efectivamente es capaz de cumplirse, suponiendo que se consuma el cierre de la operación), no puede cumplirse por causas directamente atribuibles a Vinte dentro de los seis meses contados a partir de la fecha de firma del Acuerdo de Operación o no se subsana (en la medida en que sea subsanable) en los 30 días siguientes a la entrega por los Accionistas Principales de Javer de una notificación por escrito informando de dicho hecho, circunstancia, suceso, acontecimiento, desarrollo, cambio o condición.
- v. Por Vinte, en caso de que haya ocurrido un Efecto Material Adverso (*Material Adverse Effect*, en términos del Acuerdo de Operación).
- vi. Por Vinte, en caso de que posteriormente a la fecha de lanzamiento de la Oferta Pública de Adquisición, los Accionistas Principales de Javer no ofrezcan todas las Acciones JAVER de las que son titulares (u ofrezcan Acciones JAVER en un porcentaje menor al 62.69%) a través de la Oferta Pública de Adquisición, de conformidad con los términos del Acuerdo de Operación y los documentos de la operación, antes de la fecha de cierre de dicha oferta, o si, una vez ofrecidas, han revocado su oferta o, por cualquier motivo, han revocado la oferta de cualquiera de dichas Acciones JAVER.
- vii. Por Vinte, en caso de que Vinte notifique a los Accionistas Principales de Javer una Falta de Financiamiento (*Financing Failure*, en términos del Acuerdo de Operación).
- viii. Por Vinte, en caso de que ocurra una Falta de Financiamiento (*Financing Failure*, en términos del Acuerdo de Operación) como consecuencia o derivado de acciones u omisiones directamente atribuibles a cualquiera de los Accionistas Principales de Javer, Javer o cualquier afiliada de Javer.

8.2. Acuerdo de Operación Turín.

Con fecha 20 de mayo de 2024, Vinte y Turín celebraron el Acuerdo de Operación Turín, en virtud del cual: (a) Vinte se obligó a llevar a cabo la Oferta Pública de Adquisición para adquirir hasta el 100% de las Acciones JAVER en circulación, y (b) Turín se obligó a participar en la Oferta Pública de Adquisición, y vender y transferir a Vinte la totalidad de las Acciones JAVER de las que es titular, mismas que representan el 1.28% de las Acciones JAVER en circulación.

Las principales disposiciones del Acuerdo de Operación Turín son las siguientes:

- a) Lanzamiento de la oferta. Vinte podrá lanzar la Oferta Pública de Adquisición para adquirir hasta el 100% de las Acciones JAVER en circulación, en cuyo caso Turín estará obligado a aceptar y ofrecer la totalidad de las Acciones JAVER de las que es titular en la Oferta Pública de Adquisición.
- b) Precio de adquisición. El precio por la totalidad de la Oferta Pública de Adquisición (es decir, por el 100% de las Acciones JAVER) será de \$4,290'000,000.00, pagadero en efectivo y/o en Acciones de Intercambio, según decida cada accionista de Javer que participe en la Oferta Pública de Adquisición, en el entendido de que ninguno de los accionistas de Javer recibirá trato preferencial alguno.
- c) Participación de Turín. Turín se obliga a participar en la Oferta Pública de Adquisición y a transmitir la totalidad de las Acciones JAVER de las que es titular a Vinte.
- d) Causas de terminación del Acuerdo de Operación Turín. Son causas de terminación del Acuerdo de Operación Turín, entre otras, las siguientes:
 - i. El acuerdo mutuo entre las partes del Acuerdo de Operación Turín.
 - ii. Por Vinte, en cualquier momento previo a la fecha que corresponda a los nueve meses posteriores a la fecha de celebración del Acuerdo de Operación Turín.
 - iii. A elección de cualquiera de las partes, en caso de que la Oferta Pública de Adquisición no haya sido lanzada con anterioridad a la fecha establecida en el inciso ii. inmediato anterior.

9. PERSONAS RESPONSABLES.

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora Adquirente contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Por: René Jaime Mungarro
Cargo: Director General

Por: Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Director de Finanzas

Por: Dalia Alondra Rodríguez Álvarez
Cargo: Responsable Jurídico Corporativo,
quien realiza las funciones de Director Jurídico

10. ANEXOS.

- A. Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados, informe de aseguramiento de los auditores independientes de fecha [*] de junio de 2024, y documento suscrito por el auditor externo a que hace referencia el artículo 39 de la Circular de Auditores Externos.

A. Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados, informe de aseguramiento de los auditores independientes de fecha [*] de junio de 2024, y documento suscrito por el auditor externo a que hace referencia el artículo 39 de la Circular de Auditores Externos.