FECHA DE PUBLICACIÓN: 28/02/2025

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	VINTE
RAZÓN SOCIAL	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	Ciudad de México
ASUNTO	Vinte anuncia publicación de resultados del 4T'24
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Cd. de México, México, 28 de febrero del 2025 – Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“VINTE”) (BMV: VINTE), informa al público inversionista que publicó sus resultados del cuarto trimestre del 2024 el día de ayer 27 de febrero de 2025 después de la apertura del mercado.
La Teleconferencia de Resultados del 4T24 será presentada por Sergio Leal Aguirre (Presidente Ejecutivo), René Jaime Mungarro (Director General), Domingo Valdés (Director de Finanzas) y Gonzalo Pizzuto (Finanzas y Relación con Inversionistas). Asimismo, se contará con la participación de René Martínez Martínez, Director General de Javer y Verónica Lozano Galván, Directora de Planeación, RI y Sostenibilidad de Javer.
Detalles de la conferencia
Fecha: viernes 28 de febrero del 2025
Hora: 11:00 a.m. (Ciudad de México), 12:00 p.m. (EST)
Favor de registrarse con anticipación para la llamada.
Liga de registro

SOBRE VINTE
Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 21 años se dedica a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 61 mil viviendas en 8 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas en que opera. Vinte inicio? su estrategia digital desde 2017 enfocada en Proptech con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 36% del total de ventas en los últimos 12 meses. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 31 años de experiencia en el sector vivienda en México.

EVENTOS FUTUROS
La información presentada puede incluir declaraciones de acontecimientos futuros y resultados proyectados, que podrían diferir de los resultados obtenidos; ya que los resultados pasados no garantizan el comportamiento de los resultados futuros.

Tel: +52 (55) 5010 7360

Relación con inversionistas (IRO): gonzalo.pizzuto@vinte.com
Para más información: https://vinte.com

Documento adjunto

Reporte Trimestral 4T'2024

Vinte®

JAVER

A partir del 4T24, Vinte inicia la consolidación de resultados de Javer, así como la implementación de las sinergias de ambas compañías.

- Vinte liquidó la **OPA** de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ("Javer") el 18 de diciembre de 2024 a $14.94 MXN por acción, combinando efectivo e intercambio de acciones. Vinte adquirió el **99.92%** de las acciones de Javer en la OPA, y alcanzando posteriormente el **99.95%** con adquisiciones posteriores en el Mercado. En Asamblea de Javer del pasado 31 de enero se aprobó su desliste con el objetivo de consolidar el financiamiento bursátil de capital y deuda a nivel de Vinte.
- Para llevar a cabo la adquisición de Javer, Vinte concretó durante el 2024 financiamientos clave de capital y deuda como la **suscripción de capital** de más de **1,900 millones de pesos**, así como **deuda de largo plazo por más de 3,050 millones de pesos** a un plazo promedio **mayor de 6 años**. Con esto, se posiciona Vinte junto con Javer para aumentar el desarrollo de vivienda en México en los siguientes años.
- En el 2024, el **precio promedio por vivienda** proforma[1] fue de 912 mil pesos, un aumento del **10.5%** respecto al 2023. El **número de viviendas escrituradas** fue igual a **15,243**, posicionando a Vinte y Javer como el grupo **constructor de vivienda más grande de México**.
- El **total de ingresos** proforma de Vinte y Javer tuvieron un incremento del **4.1%** en 2024, mientras que el **EBITDA** aumentó un **7.3%,** con un **margen EBITDA** de **17.8%**. La **utilidad neta controladora** cerró en 1,157 millones de pesos, registrando un aumento del **16.5%** y una mejora de **0.9** puntos porcentuales en el margen neto, alcanzando el **8.1%.**
- El 14 de noviembre de 2024, Vinte colocó un **bono sustentable de $500 millones de pesos** con vencimiento a 7 años en BIVA, destinado a financiar proyectos de comunidades sustentables en México. Los inversionistas incluyeron a DEG de Alemania como inversionista ancla, un fondo de pensiones de una institución multilateral global (impulsora principal de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible) y un inversionista institucional local que participa frecuentemente en las colocaciones de Vinte. El bono recibió opiniones favorables de Sustainalytics y PCS.
- Vinte emitió el pasado 26 de febrero un bono privado con el **NADBank** por 821 millones de pesos con vencimiento en 2034 con una tasa fija de 203 pbs sobre el Bono M a 10 años para financiar comunidades de viviendas EDGE y EDGE Advanced dentro de la franja de 300kms cercanos a la frontera de México con Estados Unidos.
- Al cierre del 2024, el apalancamiento, medido como Deuda Neta/EBITDA, se redujo a **2.64x**, por debajo del objetivo de 3.00x. El **50%** de la deuda es considerada **sustentable/SDG/EDGE**.
- Xante, el iBuyer de vivienda usada de Vinte, está cercano a concretar un financiamiento por hasta **500 millones de pesos** en **deuda convertible en acciones**, reforzando su capacidad de expansión y posicionamiento. A su vez, busca nuevas rondas de capital para maximizar su valor como Proptech de Vinte.
- Vinte logró un gran hito de certificación de viviendas EDGE en el 2024, logrando certificar prácticamente toda su producción de vivienda y un 67% como viviendas EDGE Advanced. Vinte continúa como el mayor certificador de viviendas EDGE a nivel mundial, y se posiciona para incrementar 3x sus certificaciones con la adquisición de Javer.

1. Los resultados anuales proforma incluyen 12 meses de operación de Vinte y 12 meses de operación de Javer.

Visión del resultado de la adquisición de Javer

Empresas altamente complementarias

Carta del Presidente del Consejo

En 2024, Vinte se convirtió en la constructora de vivienda más grande de México, tras la consolidación de Javer el 17 de diciembre. La adquisición nos abre puertas a inversionistas internacionales y aborda la necesidad de producción de viviendas en el país, la cual se redujo a solo 128 mil unidades en 2024, un 57.5% menor a la producción del 2015.

La iniciativa del nuevo gobierno federal tiene como meta construir 1 millón de viviendas, de las cuales 500 mil se pretenden desarrollar con el Infonavit. La reciente reforma del Infonavit mantiene la estructura organizativa previa, busca fomentar la colaboración efectiva entre gobierno, empresarios y trabajadores. Consideramos que habrá oportunidades interesantes de expansión si se establece un modelo viable para alcanzar dichas metas. Este enfoque podría materializarse mediante una nueva línea de negocio en Javer, sin modificar el modelo y negocio actual de Vinte y Javer.

El gran potencial del ecosistema Proptech de Vinte se ha fortalecido tras la adquisición de Javer, dado que su mercado se incrementa rápidamente. Xante creció en 2024 un 196% en ingresos, iVentas creció por segundo año consecutivo a una tasa mayor al 150% en ingresos, Emobel creció 24% en ingresos y el resto de empresas complementarias han continuado su crecimiento y se complementan naturalmente con el Mercado de viviendas de Javer dado su enfoque en renta-para-compra, hipotecas digitales e institucionalización de rentas en México.

Estamos entusiasmados por las oportunidades que se presentan en 2025. El clima macroeconómico actual, con tasas hipotecarias estables, favorece nuestra estrategia de expansión y rentabilidad.

Agradezco a nuestros inversionistas e instituciones financieras por su apoyo constante y reiteramos nuestro compromiso con un crecimiento sustentable que traiga mayores retornos. Su confianza es esencial para nuestro éxito y nos impulsa a continuar proporcionando vivienda accesible a las familias mexicanas. Juntos, estamos no solo construyendo casas, sino fortaleciendo comunidades.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente del Consejo

El plan de negocios de Vinte y Javer considera un crecimiento en ingresos consolidado por la escrituración de vivienda del 16.8%

Vinte 12m
+
Javer 12m

en millones de pesos	Ingresos por escrituración de viviendas por plaza (Millones de pesos) 2024	2025e	Δ% vs 2024
Región Centro	5,925	6,960	*17.5%*
Región Quintana Roo	1,750	2,395	*36.8%*
Región Occidente	2,902	3,201	*10.3%*
Región Norte	3,090	3,401	*10.0%*
Total	**13,667**	**15,957**	***16.8%***

Carta del Director General

Estamos orgullosos y satisfechos con el desempeño de Vinte durante el 2024, así como con el resultado de la adquisición de Javer en diciembre y el potencial de expansión que tenemos en el mercado tras dicha transacción. Los números proforma de 2024 reflejan el posicionamiento de liderazgo de ambas compañías. Cerramos el año con un aumento del EBITDA del 7.3% y un incremento de utilidad neta del 15.8%.

El nivel de apalancamiento neto bajó a 2.64x EBITDA, de un previo 3.83x, beneficiado por el incremento del EBITDA y el bajo apalancamiento de Javer. La deuda utilizada en la adquisición fue pactada a largo plazo favorablemente para Vinte, evitando así deudas de adquisición de tipo puente y centrando nuestros esfuerzos en la integración de Javer.

Entre los avances en la integración de Vinte y Javer, destacan las mejoras en las condiciones con proveedores y la complementariedad del equipo administrativo de Javer. Con el objetivo de optimizar la implementación de proyectos, en diciembre Vinte vendió a Javer un terreno en Cancún, para su desarrollo en el mediano plazo.

Para 2025, anticipamos un crecimiento de doble dígito en ingresos, escalando y diversificando el portafolio actual de Vinte. En línea con lo observado, la efectiva integración de nuestros negocios optimizará costos y proyectos en sectores industrial y comercial.

Aunque Javer mantiene su identidad operativa, su consejo de administración y equipo directivo ahora se integran bajo la estructura de Vinte. Esta unificación estratégica garantiza una mayor cohesión y fortalece nuestra capacidad para implementar planes a largo plazo de manera efectiva.

Seguimos comprometidos con aumentar la oferta de viviendas en México en las zonas más atractivas, generando patrimonio para nuestros clientes y valor para nuestros grupos de interés. Estamos muy agradecidos con nuestros equipos e inversionistas por su apoyo continuo.

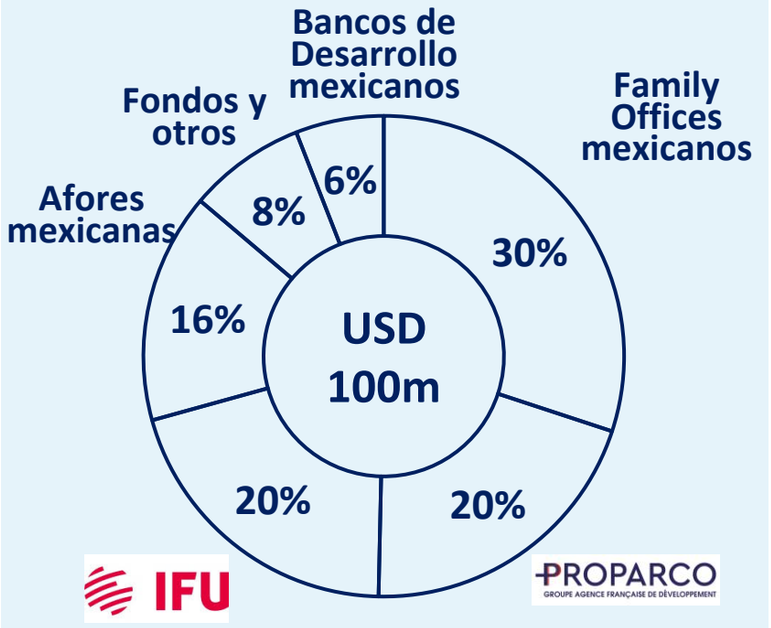
René Jaime Mungarro,
Director General

Vinte concluyó exitosamente la adquisición del 99.95% del capital de Javer en diciembre, convirtiéndose en la constructora de vivienda más grande de México y la única con potencial de acceso a inversionistas institucionales internacionales para continuar con el crecimiento del sector.

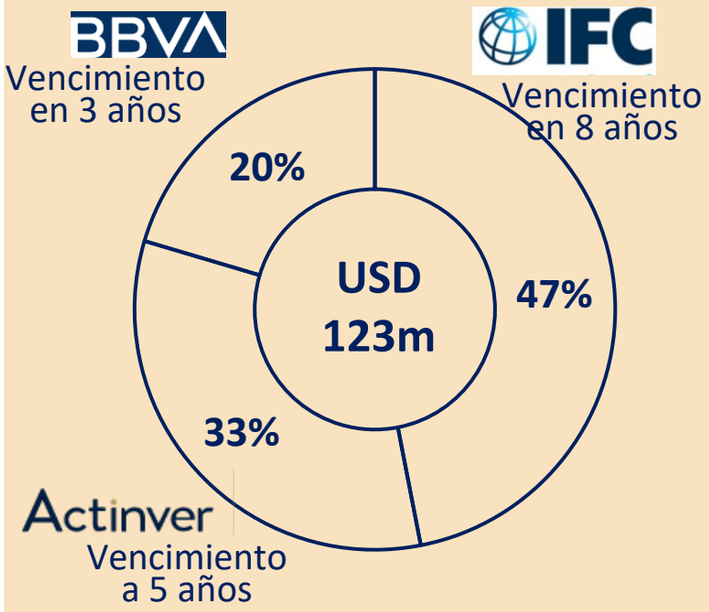
JAVER

Resumen de la transacción:
adquisición de Javer por Vinte

Suscripción de capital para M&A



Nueva deuda para M&A



M&A Transformacional para crear la mayor constructora de vivienda en México

Precio: USD $215m	Autorizado por CNBV, COFECE	Múltiplo histórico VE/EBITDA: **11x**
Múltiplo de adquisición: VE / EBITDA **2.88x**		
Debida diligencia realizada por bancos, abogados y consultores top tier		Múltiplo post-adquisición: VE / EBITDA **6.26x**
Seguro de decl. y garantías USD $40m	**Sinergias Relevantes**	

99.95% Capital Adquirido

Visión de corto / mediano plazo post M&A

USD $400m - Follow-On 144A / RegS potencial
USD $250m primario
USD $150m secundario

USD 1Bn Market Cap	**Implementar Sinergias**	**Acceso a Inversionistas Institucionales**
Sustentabilidad en Javer	Edge — Excellence In Design For Greater Efficiencies	**Potencial de certificar 12k casas al año**

Desde diciembre de 2024, el mismo mes de la adquisición, comenzamos a implementar las primeras sinergias. A lo largo de 2025, seguiremos desplegando las sinergias planificadas.

Sinergias de la transacción	Avance en implementación
✓ Escala	✓ Mejorando condiciones con principales proveedores. (entre el 6% y 12% de ahorro promedio).
✓ Diversificación: geográfica, segmento & tipo de hipoteca	✓ Mejor planeación de plazas hacia el mediano y largo plazo.
✓ 2 estructuras paralelas operando para la mayor implementación óptima de proyectos	✓ Hemos mantenido e impulsado al equipo administrativo de Javer con buena complementariedad.
✓ Eficiencias en costos de los materiales	✓ Aplicando el mejor proceso de compra de ambas compañías.
✓ Disminución de costo de la deuda	✓ Ahorro de 220bps de sobretasa, ampliación de plazo promedio y reducción de restricciones.
✓ Proptechs Vinte venta cruzada potencial (negocio i-buying, fondo de renta para compra, Plataforma de renta, hipotecas digitales, equipamiento & CRM)	✓ En proceso de firma de deuda convertible en Xante por 500mdp debido al potencial de Vinte ahora + Javer (sino hubiera sido un monto menor).
✓ Oportunidades de desarrollo de terrenos para sectores industrial y comercial	✓ Ampliando la visión de adquisición para esos mercados.
✓ Optimización por adquisición de terrenos	✓ Tomando decisiones eficientes de compra y desarrollo de cada empresa por plaza.

Vinte actualmente es el desarrollador con más viviendas EDGE certificadas en el mundo...y con Javer aumenta su potencial 3x.

Vinte – Viviendas Certificadas EDGE

IMPACTO ACTUAL

Ahorros Anuales CO_2 (Toneladas) /Equivalente	Personas Beneficiadas
17,054 — 776 mil árboles	62,504

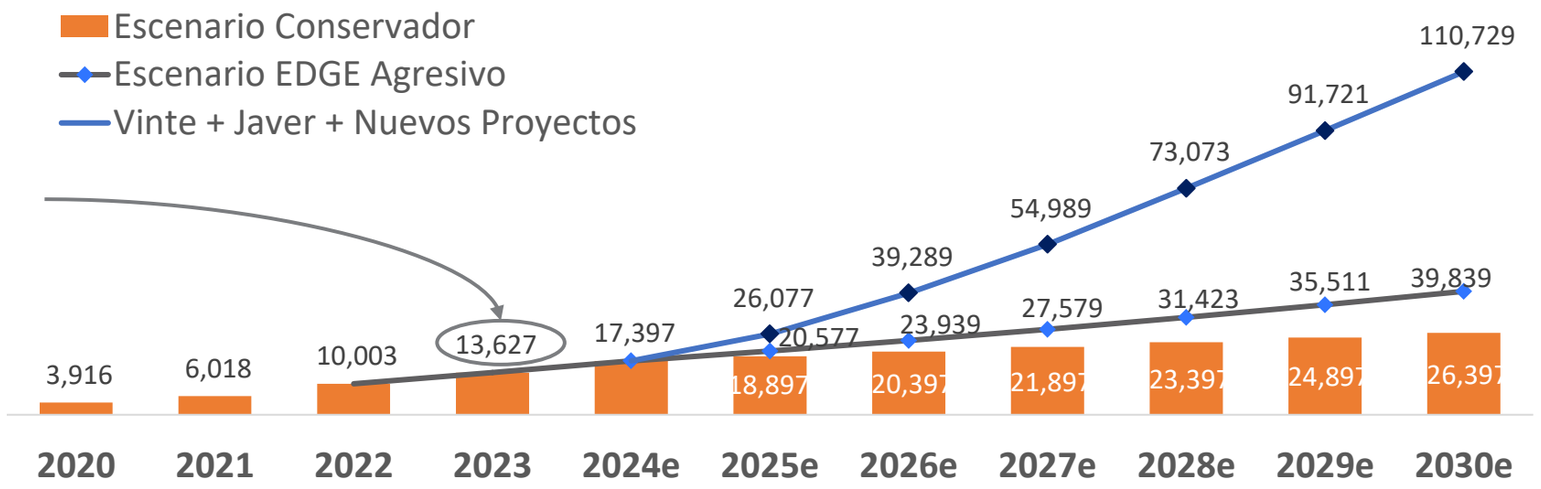
Energía capturada en Materiales (GJ)	Comunidades VINTE	Total Ciudades
2,678,544	15	8

Ahorros en Uso de Agua (M_3 anual) /Equivalente.	Viviendas Vinte EDGE
1,083,361 — 1,083 mil pipas de agua	17,397

Ahorros de Energía (%) / Equivalente	Viviendas Vinte EDGE *Advanced*
34% — 5 mil casas	3,893

CERTIFICACIÓN ACTUAL DE VIVIENDAS VINTE Y OBJETIVO

ACUMULADO



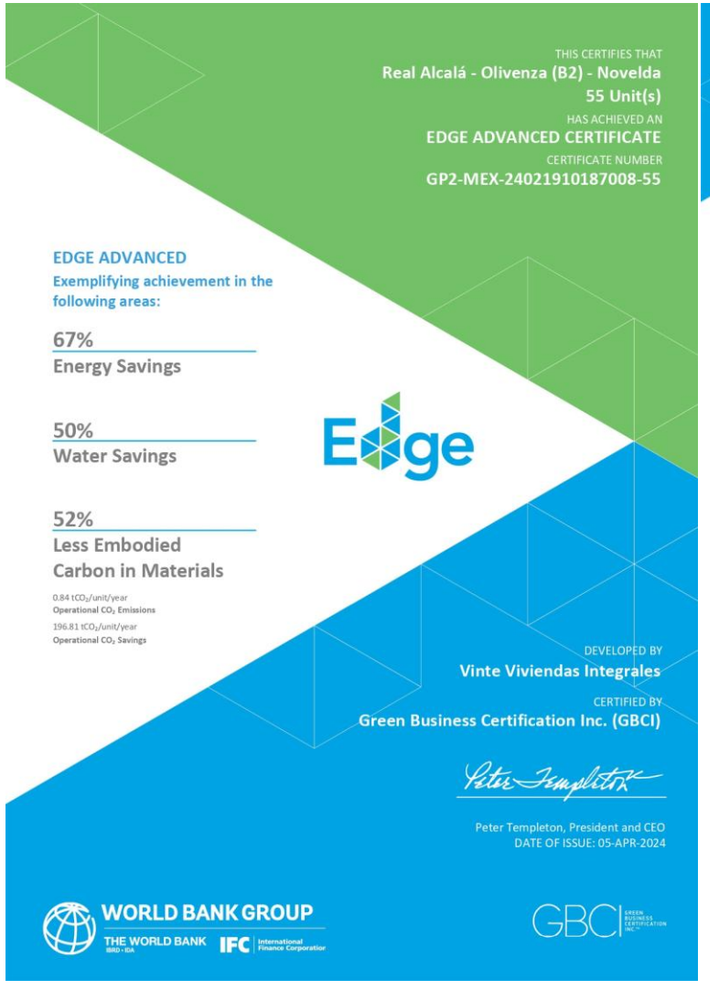
Objetivos acumulados a 2030	Escenario Conservador	Escenario EDGE agresivo	Escenario EDGE agresivo + Javer & nuevos proyectos
Viviendas certificadas EDGE	25,000	38,442	109,332
Ahorro anual en agua en M3	9,924,300	12,333,744	24,496,986
Ahorro Equivalente en Pipas de Agua	995k	1.2m	2.5m
Tons de Ahorro en Emisiones De CO2	122,913	152,754	303,396
Ahorro Equivalente en Árboles	5.6m	7.0m	13.8m
GJ de Energía Capturada en Materiales	4,625,088	7,386,459	21,948,861

Fuente: GBCI Reports.

En 2024, certificamos 3,770 viviendas EDGE, lo que resultó en un ahorro de CO2 equivalente al producido por 346,000 árboles y un ahorro de agua comparable al volumen transportado por 305 pipas al año.

Vinte – Viviendas Certificadas EDGE avance 2024

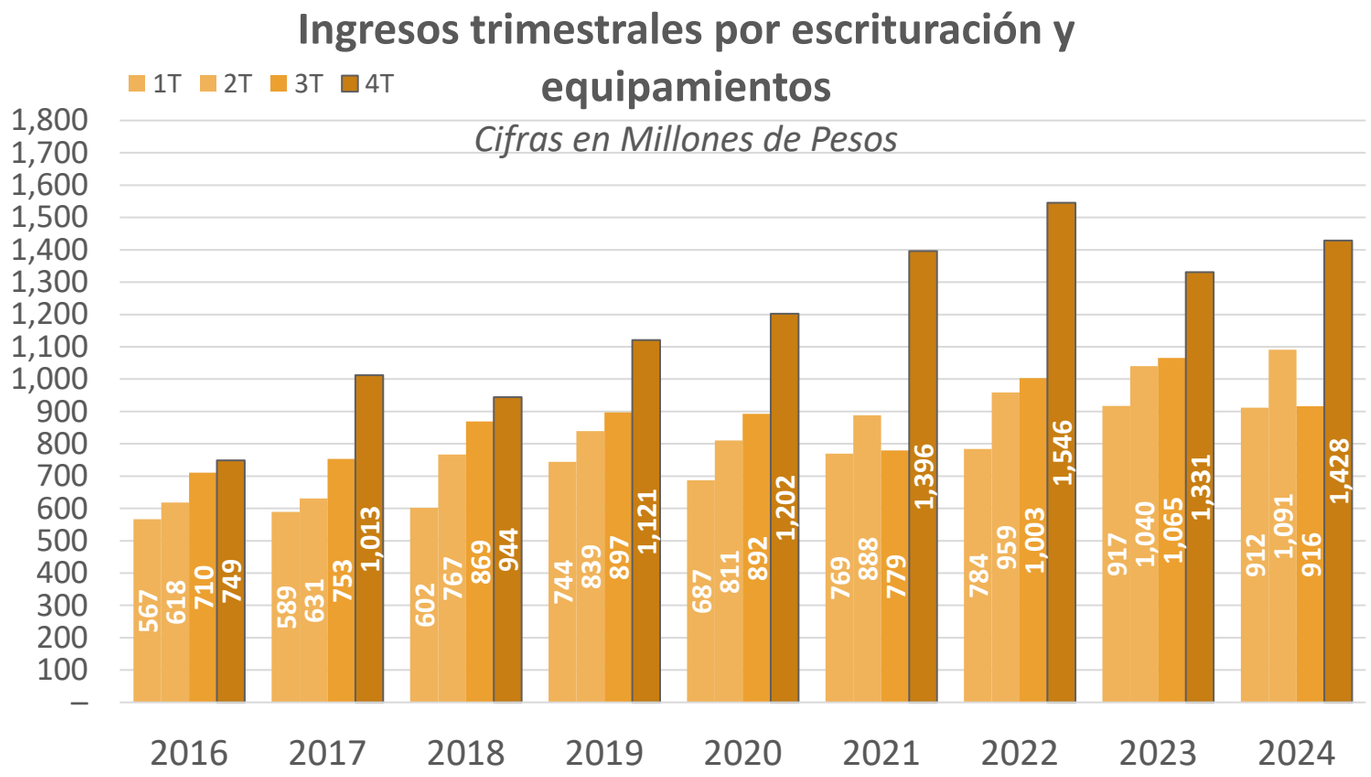
	Al 4T 2023	Avance 2024	Total
Viviendas Vinte EDGE	13,627	3,770	**17,397**
Viviendas Vinte EDGE *Advanced*	1,378	2,515	**3,893**
% EDGE *Advanced*	10.1%	66.7%	**22.4%**
Personas Beneficiadas	50,081	12,423	**62,504**
Ahorros Anuales CO_2 (Toneladas)	9,450	7,604	**17,054**
Ahorros en CO_2 equivalentes anuales	430 mil	346 mil	**776 mil**
Ahorros de Energía Equivalente	32%	43%	**34%**
Ahorros en Uso de Agua (M_3 anual)	777,970	305,391	**1,083,361**
Ahorro anual de Agua equivalente en pipas	778	305	**1,083**



Fuente: GBCI Reports.

Los ingresos de Vinte por escrituración de viviendas y equipamiento crecieron un 7.3% en el 4T'24.

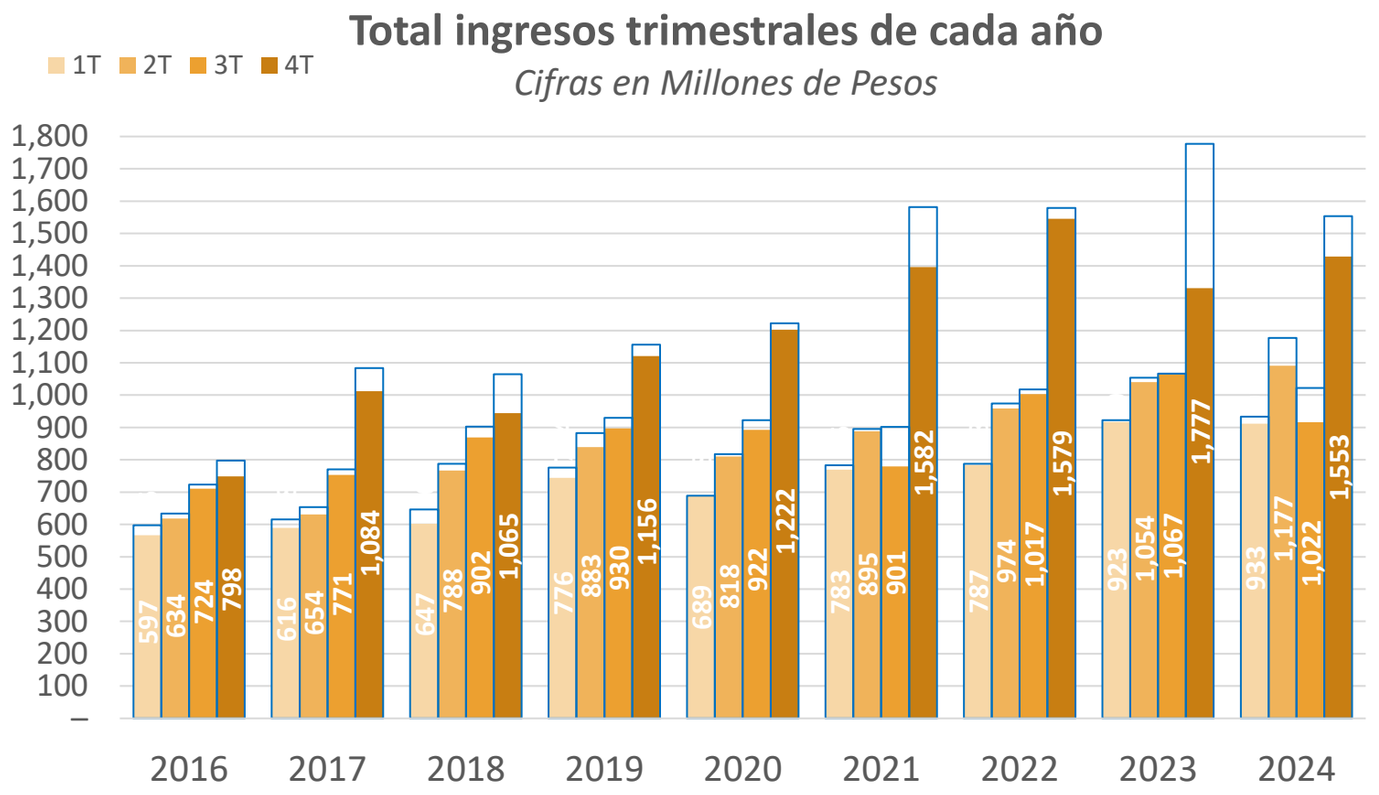
Sólo Vinte (sin Javer)



Crecimiento 4T:	1.3%	+35.3%	(6.7%)	+18.6%	+7.3%	+16.2%	+10.7%	(13.9%)	+7.3%

Los ingresos de Vinte decrecieron un 12.6% en el 4T'24 ante una alta base de comparación debido de venta de terrenos estratégicos en el 4T'23.

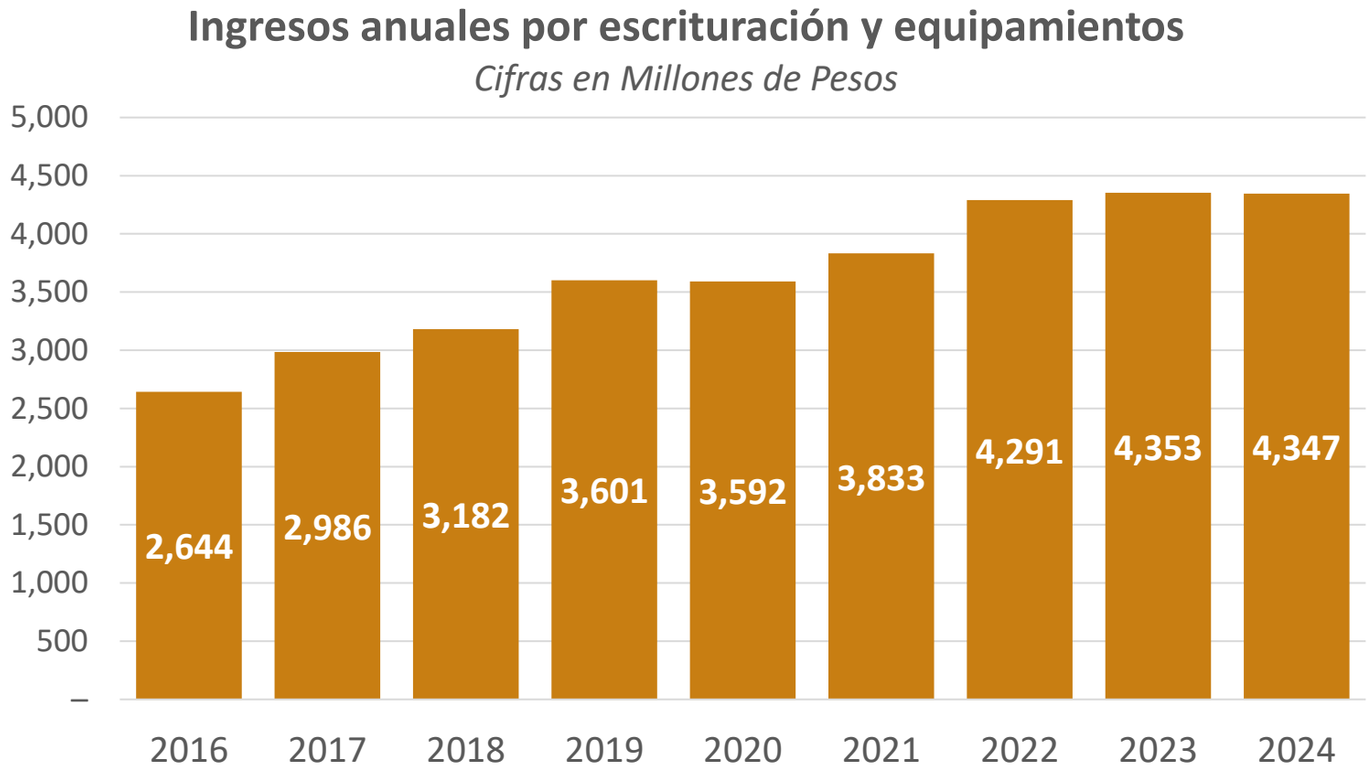
Sólo Vinte, sin nada de Javer



Crecimiento 4T:	**7.3%**	**+35.8%**	**(1.7%)**	**+8.6%**	**+5.7%**	**+29.4%**	**(0.2%)**	**+12.6%**	**(12.6%)**

Los ingresos de Vinte por escrituración de viviendas y equipamiento disminuyeron levemente un 0.1% en el 2024.

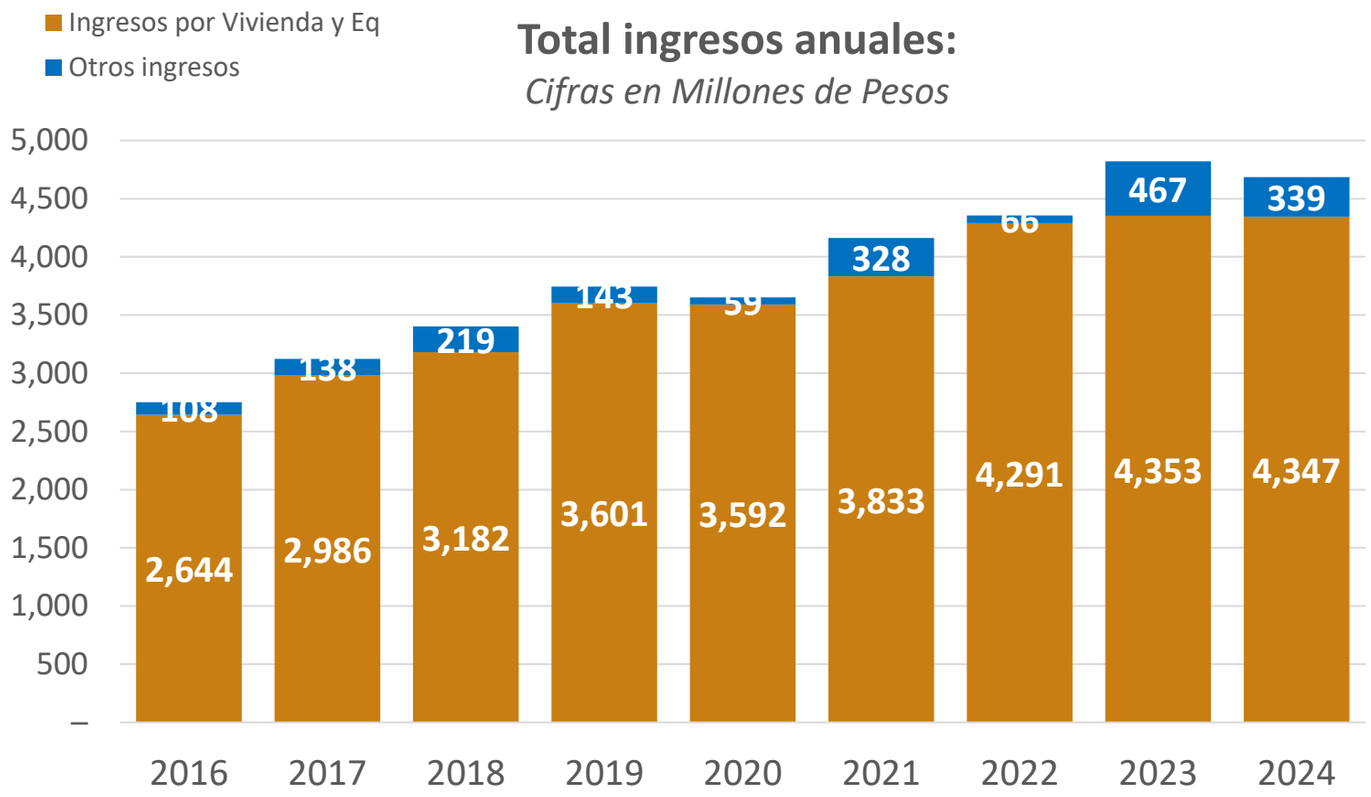
Sólo Vinte (sin Javer)



Crecimiento anual:	+4.0%	+12.9%	+6.6%	+13.2%	(0.2%)	+6.7%	+11.9%	+1.5%	(0.1%)

Aunque los ingresos por venta de terrenos en 2024 fueron positivos, no alcanzaron el récord establecido en 2023.

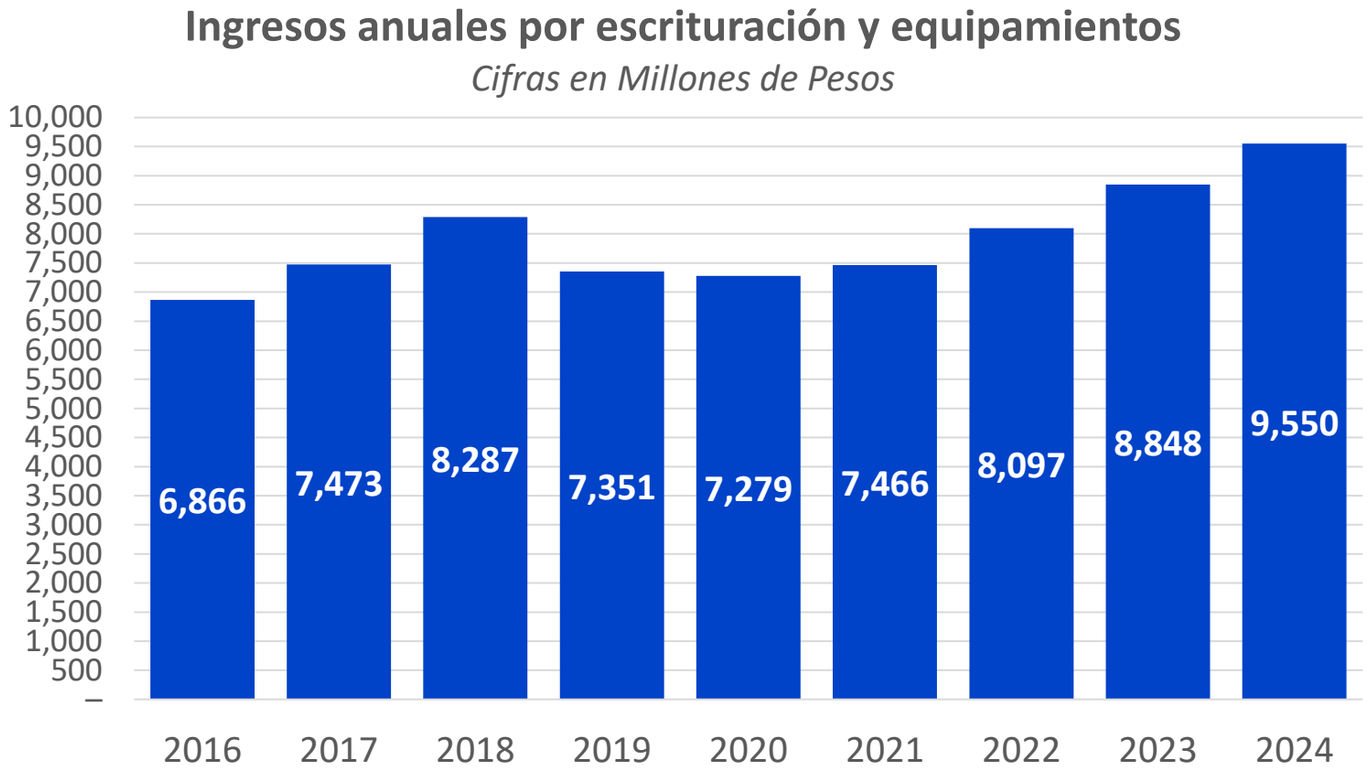
Sólo Vinte (sin Javer)



Crecimiento anual:	7.1%	+13.5%	+8.9%	+10.1%	(2.5%)	+14.0%	+4.7%	+10.6%	(2.8%)

Los ingresos de Javer por escrituración de viviendas crecieron un 7.9% en el 2024.

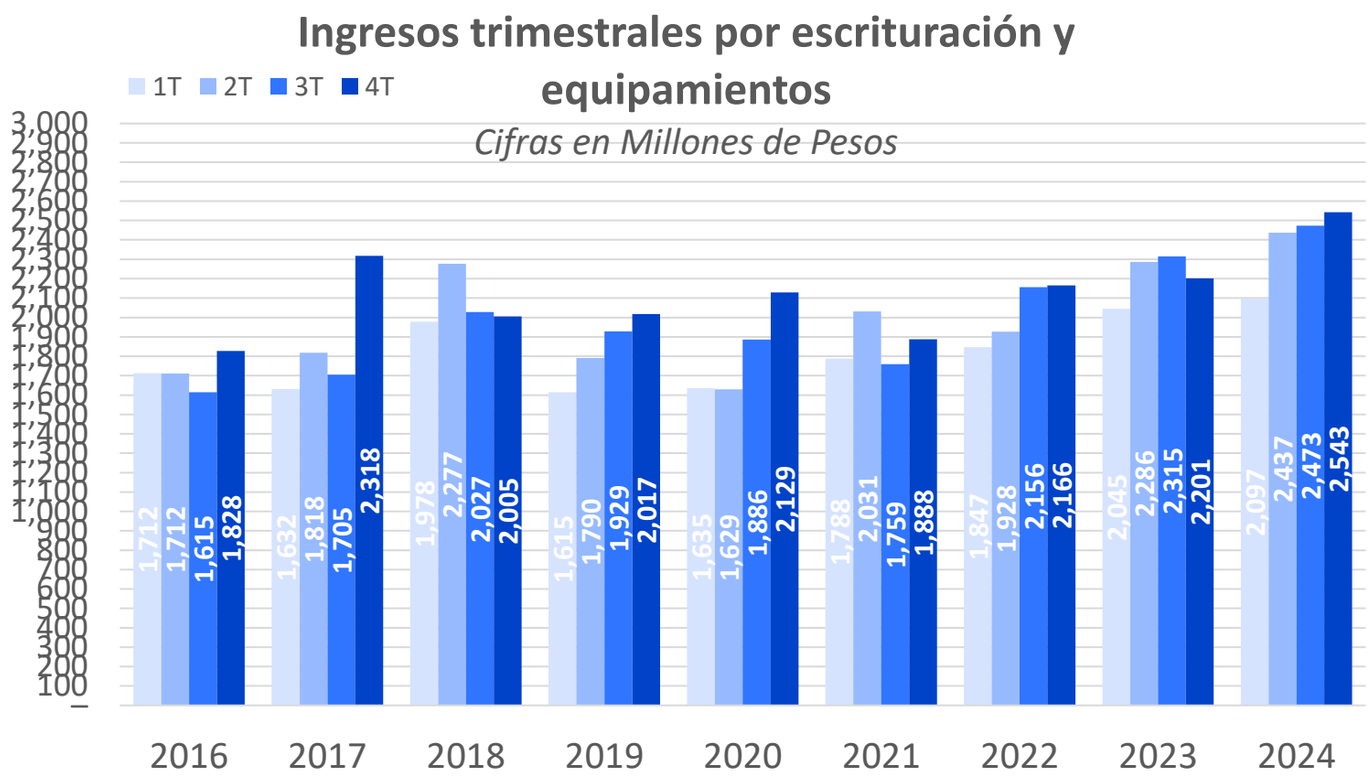
Solo JAVER



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Crecimiento anual:		**+10.0%**	**+8.8%**	**+10.9%**	**(11.3%)**	**(1.0%)**	**+2.6%**	**+8.4%**	**+9.3%**	**+7.9%**

Los ingresos de Javer por escrituración de viviendas crecieron un 15.5% en el 4T'24 en comparación del 4T'23.

Solo JAVER



Crecimiento 4T:	3.1%	+26.8%	(13.5%)	+0.6%	+5.6%	(11.3%	+14.7%	+1.6%	+15.5%

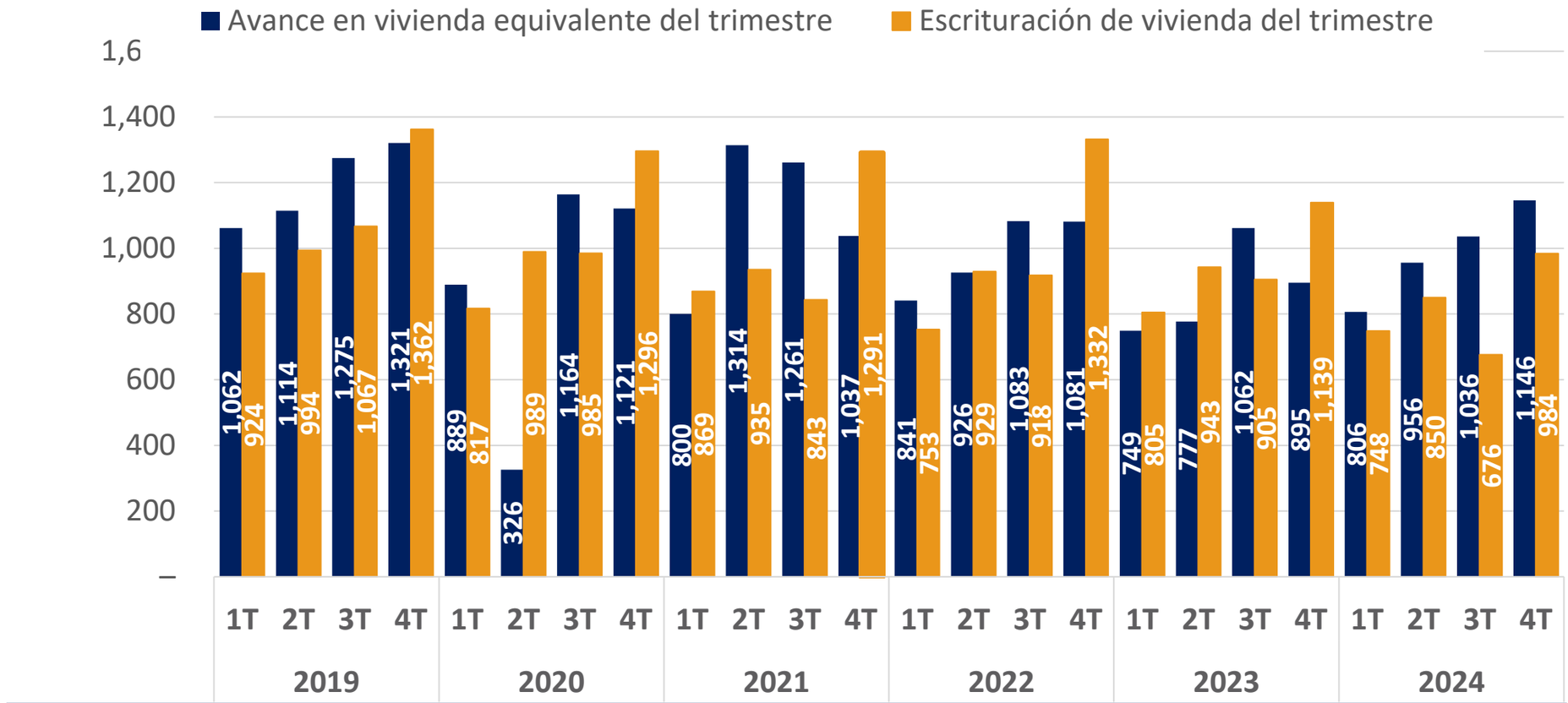
A pesar del año de adquisición entre Vinte y Javer, en 2024 en términos proforma, logramos crecimientos del 4.1% en ingresos, 7.3% en EBITDA y 16.5% en utilidad neta controladora.

Proforma: Vinte 12m + Javer 12m

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		
(Ps. miles)	Ene-Dic '23	Ene-Dic '24	12M 2024	Ene-Dic '23	Ene-Dic '24	
Viviendas (unidades escrituradas)	15,993	15,243	(4.7%)	Precio Prom. 825.4	Precio Prom. 911.7	Precio Prom: +10.5%
Ingresos	**13,724,696**	**14,281,782**	**4.1%**	**100.0%**	**100.0%**	
Costo de Ventas (sin intereses)	9,500,676	9,686,008	2.0%	69.2%	67.8%	
Utilidad Bruta	4,224,021	4,595,774	8.8%	30.8%	32.2%	
GAV	2,015,018	2,176,853	8.0%	14.7%	15.2%	
Otros Gastos (Ingresos)	(85,614)	(4,493)	(94.8%)	(0.6%)	(0.0%)	
Ajustes al EBITDA[1]	69,640	113,422	62.9%	0.5%	0.8%	
EBITDA	**2,364,257**	**2,536,836**	**7.3%**	**17.2%**	**17.8%**	
(-) Ajustes al EBITDA[1]	(69,640)	(113,422)	62.9%	(0.5%)	(0.8%)	
Dep y amortización	152,621	152,521	(0.1%)	1.1%	1.1%	
CIF	589,508	604,346	2.5%	4.3%	4.2%	
Participación en negocios conjuntos	(424)	(1,763)	316.1%	(0.0%)	(0.0%)	
Utilidad antes de Impuestos	**1,552,065**	**1,664,785**	**7.3%**	**11.3%**	**11.7%**	
ISR	549,205	503,820	(8.3%)	4.0%	3.5%	
Utilidad Neta	**1,002,861**	**1,160,964**	**15.8%**	**7.3%**	**8.1%**	
Participación No Controladora	**9,560**	**3,562**	(62.7%)	0.1%	0.0%	
Ut. Neta Part. Controladora	**993,301**	**1,157,402**	**16.5%**	**7.2%**	**8.1%**	

[1] Los ajustes considerados al EBITDA representan Pagos basados en Acciones, PTU y otros ingresos
Adicionalmente, como ajuste de consolidación se consideraron 40mdp de gastos relacionados con la transacción erogados por Javer durante el 4T'24.

Durante el 4T’24, logramos un nivel de viviendas equivalentes en obra de los más altos desde 2019 y de viviendas de 1.5mdp promedio.

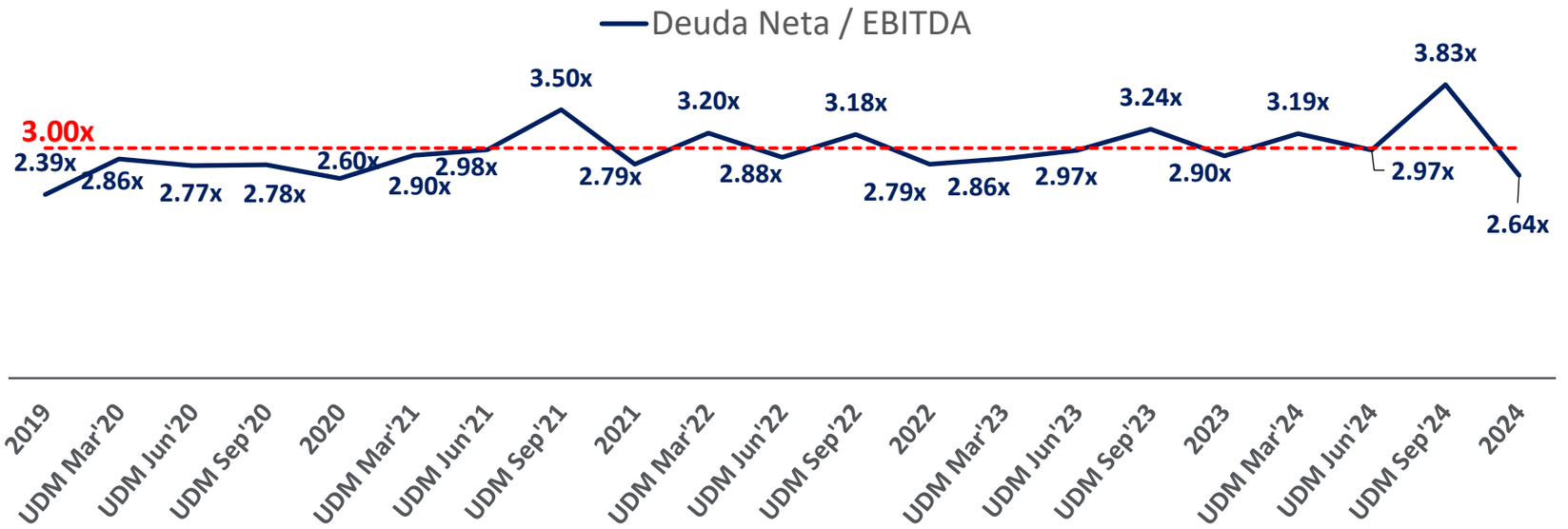


Inventario de viviendas equivalentes	2,804	2,856	2,935	2,897	2,949	2,285	2,469	2,111	2,026	2,406	2,829	2,593	2,663	2,670	2,844	2,575	2,504	2,359	2,514	2,258	2,318	2,432	2,793	2,948
Precio Promedio (000s)	805																							1,452

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

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

El apalancamiento neto a EBITDA disminuyó a 2.64x ya incluyendo la deuda de adquisición y la consolidación de Javer al 31 de diciembre.



*Históricamente, Vinte nunca ha considerado arrendamientos como deuda financiera (monto muy bajo históricamente para Vinte), por lo que la cifra de 2024 tampoco incluye arrendamientos. De incluir los arrendamientos, el indicador se ubicaría en 2.72x, debido a que Javer cuenta con 174mdp de arrendamientos.

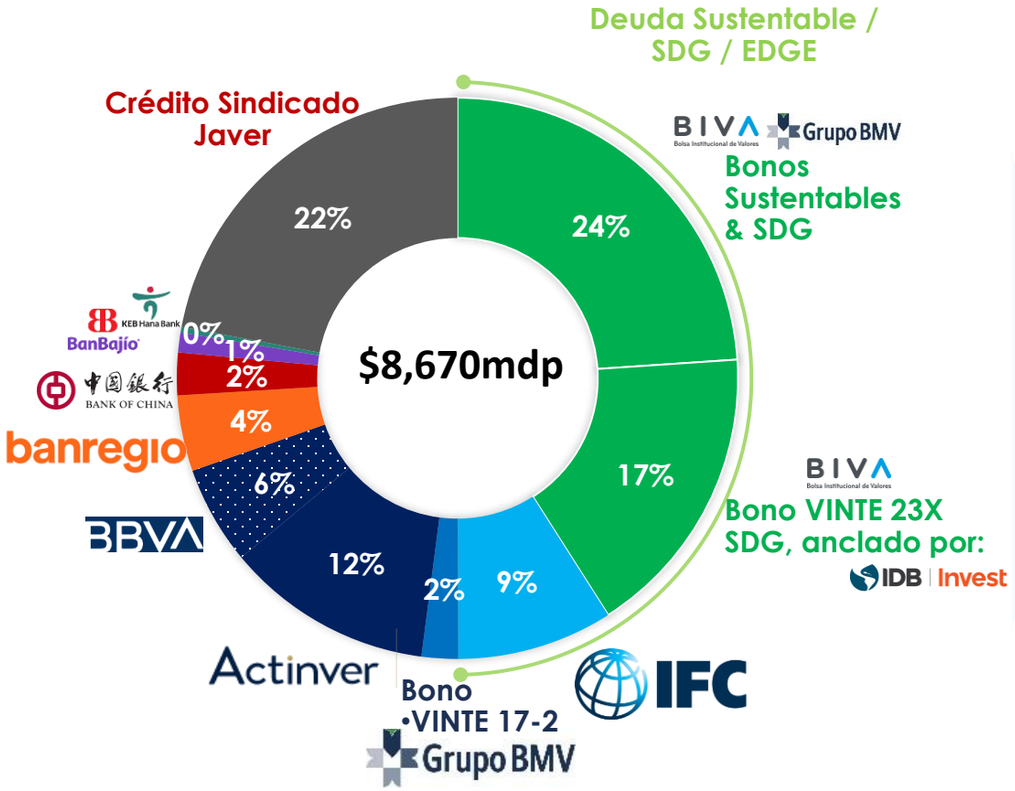
El Balance General incluye la consolidación de Javer, considerando un crédito mercantil preliminar de 826 millones de pesos.

Balance General (Millones de pesos)	Dic-23	Sep-24	Dic-24	Crecim. %vs Dic'23	Crecim. %vs Sep'24
Efectivo e Inv. Temporales	**1,507**	**1,465**	**1,865**	**23.8%**	**27.4%**
Cuentas por Cobrar	924	876	1,765	90.9%	101.4%
Inventarios Inmobiliarios	**8,534**	**9,982**	**16,744**	**96.2%**	**67.7%**
Propiedad, Mobiliario y Equipo	92	87	299	225.8%	242.9%
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, Inv. en acciones Proptech, inventario Xante, impuestos por recuperar, oficinas)	660	735	1,519	130.2%	106.7%
Crédito Mercantil	-	-	826		
Total Activos	**11,718**	**13,146**	**23,018**	**96.4%**	**75.1%**
Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	1,119	1,310	3,173	183.5%	142.3%
Anticipos de Clientes	64	57	61	(5.3%)	7.4%
Impuestos Diferidos	1,122	1,220	2,438	117.4%	99.8%
Pasivo por Operaciones de Factoraje de CxP	-	190	1,416		>100%
Pasivo por Operaciones de Factoraje de CxC	504	236	500	(0.8%)	112.2%
Total Pasivos (No Deuda)	**2,810**	**3,012**	**7,588**	**170.1%**	**151.9%**
Créditos Corporativos de la Banca	799	1,827	4,796	500.0%	162.5%
Certificados Bursátiles	3,260	3,267	3,763	15.4%	15.2%
Total Deuda	**4,059**	**5,094**	**8,559**	**110.9%**	**68.0%**
Total Pasivos	**6,868**	**8,106**	**16,147**	**135.1%**	**99.2%**
Capital Social	1,609	1,609	3,388	110.5%	110.5%
Reserva Adquisición Acciones Propias	62	96	62	(0.0%)	(35.4%)
Resultados Acumulados	3,034	3,183	3,271	7.8%	2.8%
Capital Contable (Parte Controladora)	**4,705**	**4,888**	**6,721**	**42.9%**	**37.5%**
Participación No Controladora	**144**	**152**	**151**	**4.5%**	**(0.8%)**
Deuda Neta	**2,551**	**3,629**	**6,693**	**162.3%**	**84.4%**

Al cierre de diciembre de 2024, la deuda consolidada de Vinte, incluyendo la de Javer, tiene un plazo promedio de 3.3 años y 50% es considerada deuda sustentable.

Deuda Bruta

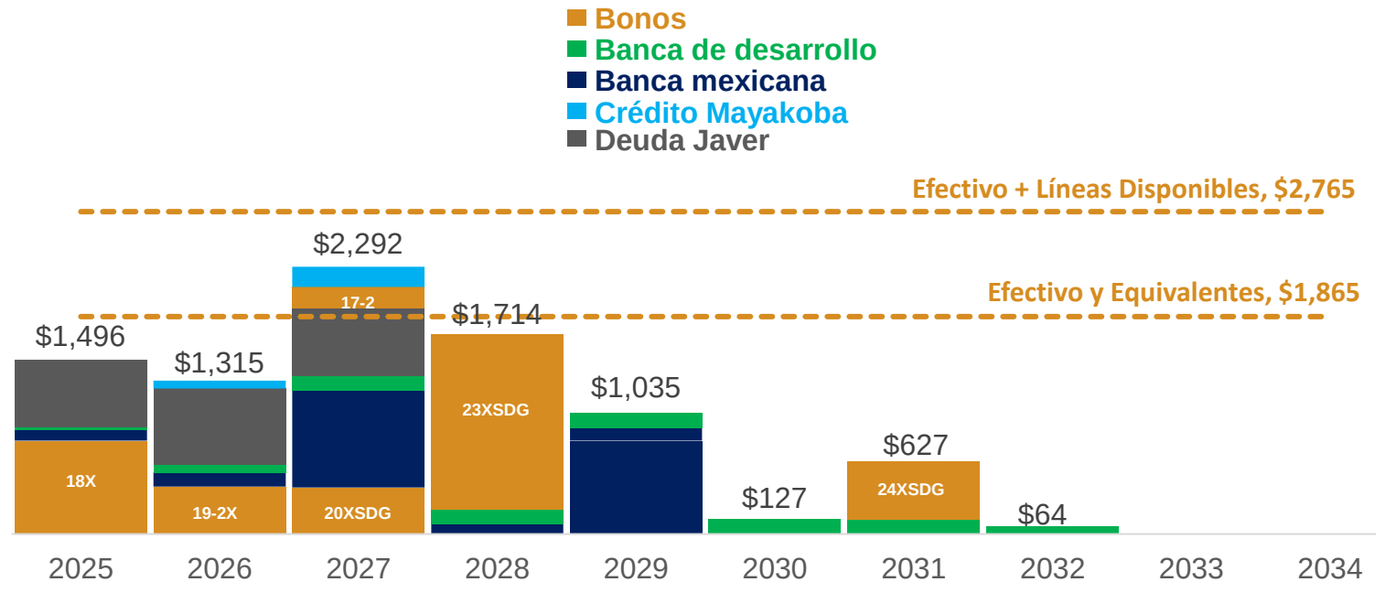
al 31 de diciembre de 2024



- **50%** de la deuda **sustentable/SDG/EDGE**
- **100%** de la deuda en pesos

Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

$ mdp, al 31 de diciembre de 2024

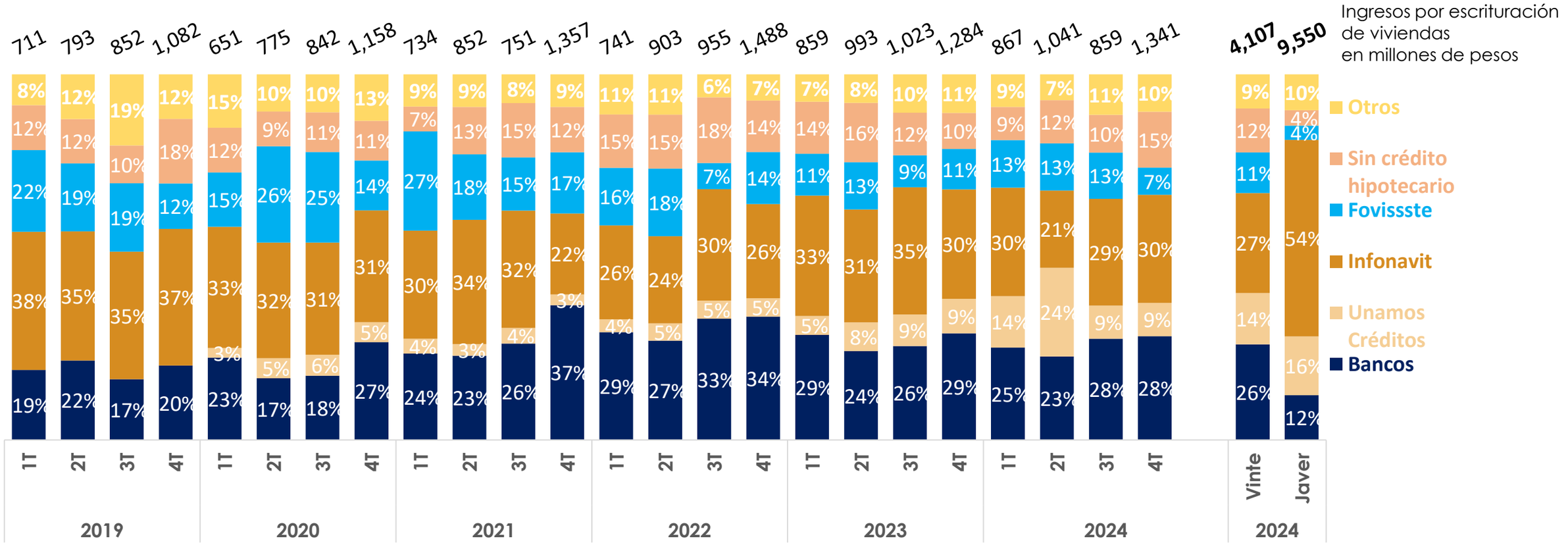


- **Plazo** promedio de la deuda igual a **3.3 años**

Líneas disponibles:	**900**
BBVA	300
Banregio	160
Actinver	50
IFC	390
Créditos en proceso de firma	**3,300**
NADBank	800

Todas las fuentes hipotecarias se mostraron estables en el 4T'24.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

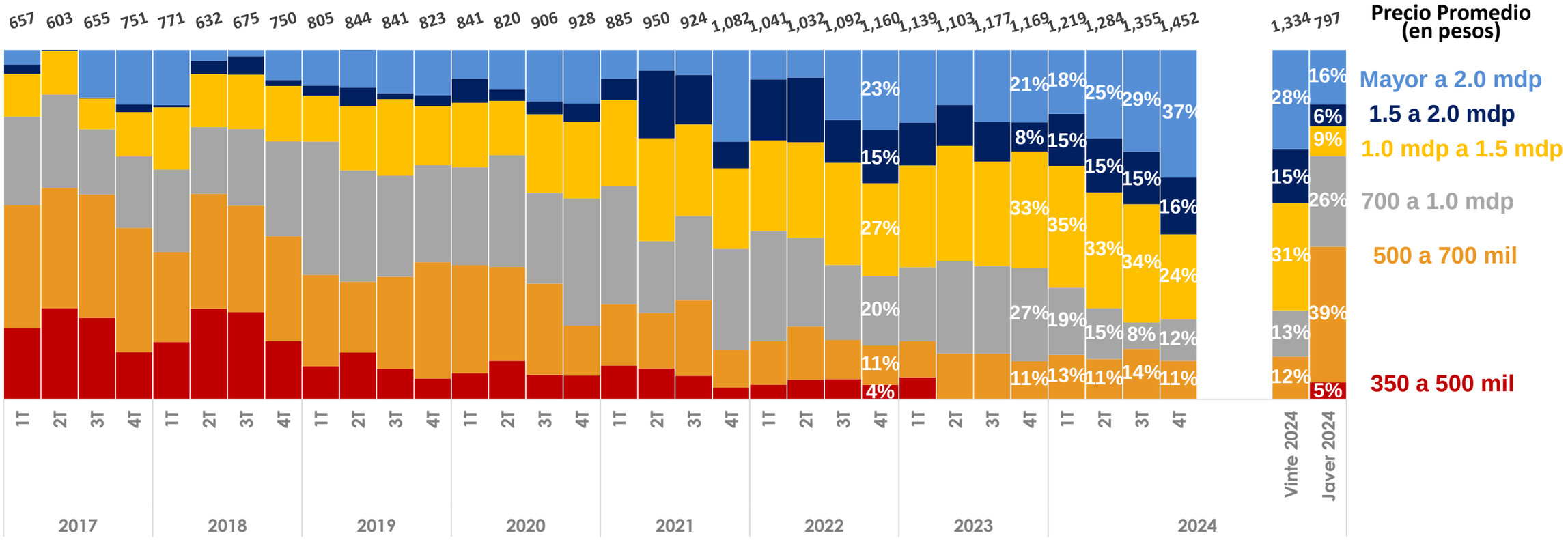


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

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

En el 4T'24 incrementamos la escrituración de viviendas en el rango de precio superior a 2mdp, las cuales representan el 37% del total.

Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios



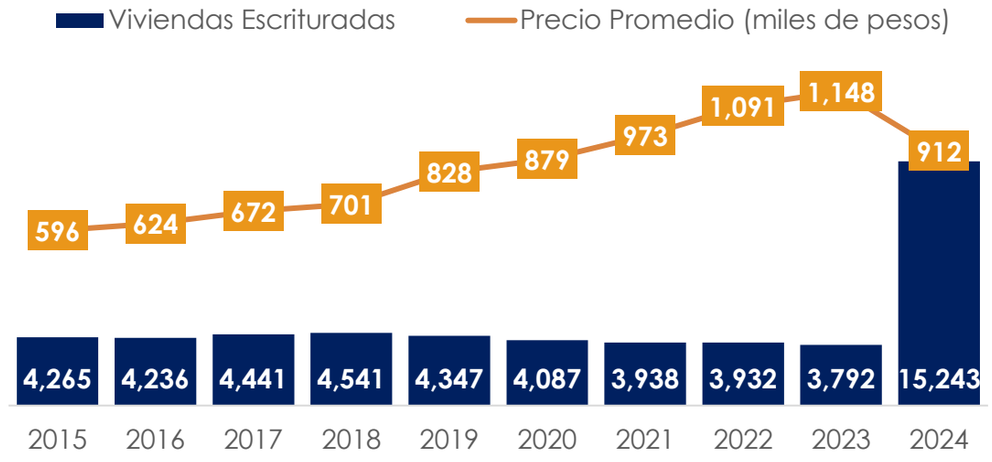
Desempeño financiero

Estado de Resultados Proforma Ajustado de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

Ingresos Totales

Viviendas Escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales (12 meses)

- El precio promedio del 2024 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) se incrementó en 10.5%, ubicándose en 912 mil pesos, comparado a los 825 mil pesos registrados en el 2023.
- El volumen de escrituración de viviendas fue de 15,243 viviendas, 4.7% menor al del 2023 de 15,993 viviendas. Esto se vio reflejado en un crecimiento de 4.1% en los ingresos totales.
- Tras la adquisición de Javer, el volumen de escrituración y monto de ingresos se incrementa por 3 veces.



Ingresos por vivienda y Equipamiento *(millones de pesos)*

2,542	2,644	2,986	3,182	3,601	3,592	3,833	4,291	4,353	13,897

Crecimiento UDM Ingresos Totales:

11.4%	7.1%	13.5%	8.9%	10.1%	(2.5%)	14.0%	4.7%	10.6%	196.3%

Desempeño financiero

Estado de Resultados Proforma Ajustado de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

Utilidad Bruta

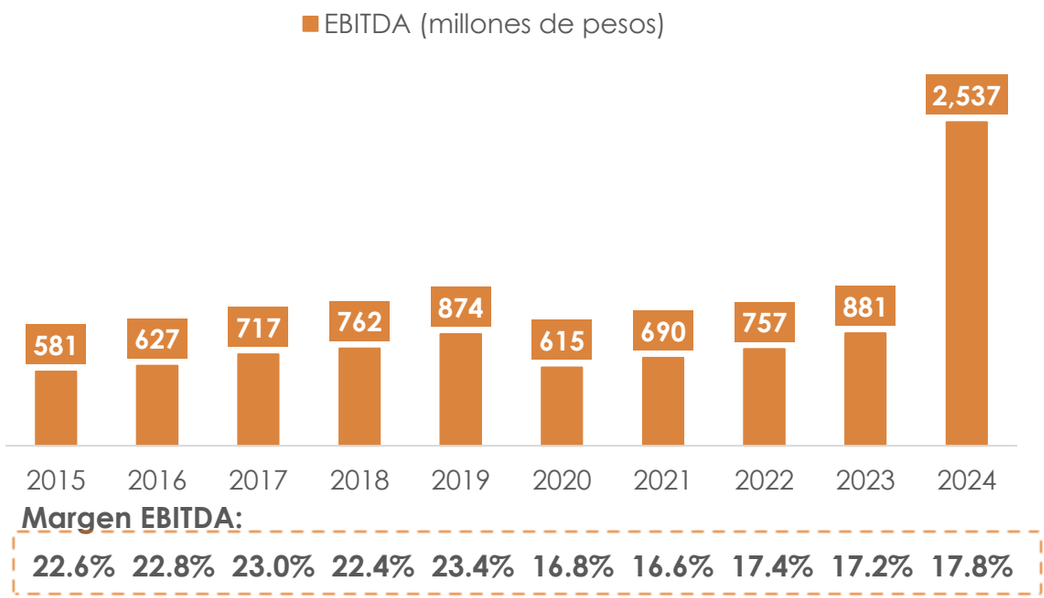
- En el 2024, la Utilidad Bruta fue de 4,596 millones de pesos, un aumento de 8.8% respecto a los 4,224 millones de pesos registrados en el 2023. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 32.2% durante el 2024 y de 30.8% en el 2023.

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

- Durante el 2024, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) excluyendo Depreciación y Amortización aumentaron 8.0% en comparación con el 2023, representando un margen de GAV (excluyendo Otros Gastos) de 15.2% en comparación con el 14.7% reportado en el 2023.

EBITDA

- En el 2024, el EBITDA alcanzó 2,537 millones de pesos, un incremento de 7.3% comparado con los 2,364 millones de pesos registrados en el 2023. El margen EBITDA fue de 17.8% en el 2024, una disminución de 0.5 p.p. comparados con el 17.2% reportado en el 2023.



Crecimiento Últimos 12 meses EBITDA:

188.0%

Desempeño financiero
Estado de Resultados Proforma Ajustado de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

- El bajo apalancamiento de Javer permitió reducir el apalancamiento general en la consolidación, lo cual, combinado con una deuda de adquisición de mediano plazo, minimizó el impacto en el CIF.

Concepto (millones de pesos)	Ene-Dic '23	Ene-Dic '24	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	187	213	*13.5%*
Gasto Financiero Neto de Ingresos	478	465	*(2.7%)*
Otras partidas del CIF	(76)	(61)	*(19.1%)*
Total CIF	**590**	**617**	***4.6%***
CIF / Ingresos	4.3%	4.3%	-

Impuestos a la Utilidad

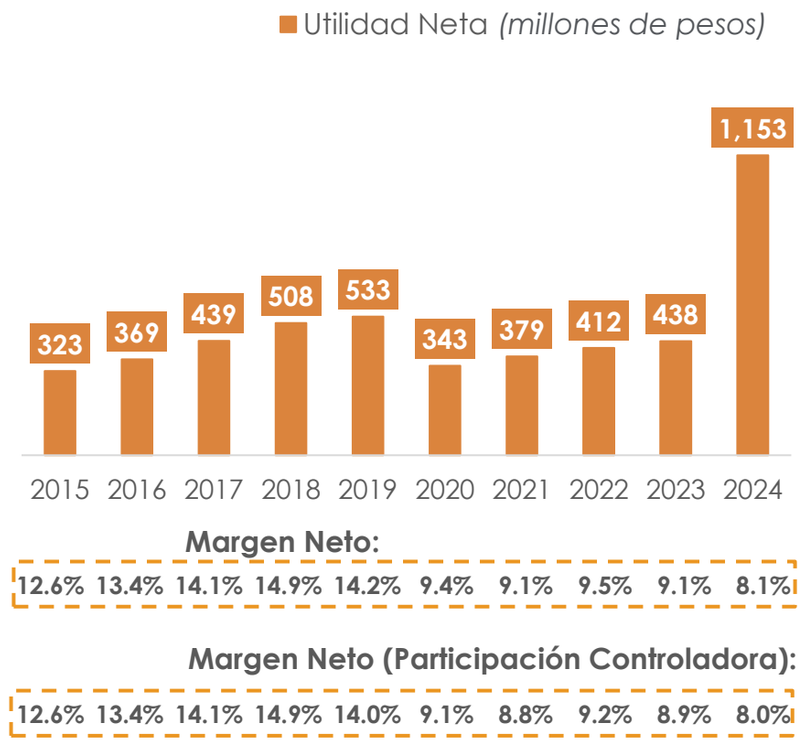
- La tasa ISR sobre la utilidad antes de impuestos tuvo una tasa del 30% de ISR en el 2024, comparado con 35% del 2023.

Desempeño financiero

Estado de Resultados Proforma Ajustado de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

Utilidad Neta

- Durante el 2024, la Utilidad Neta Consolidada alcanzó 1,153 millones de pesos comparado con los 1,003 millones de pesos reportados en el 2023, representando un incremento del 14.9%. El Margen Neto del trimestre aumentó 0.87 p.p., ubicándose en 8.1%.



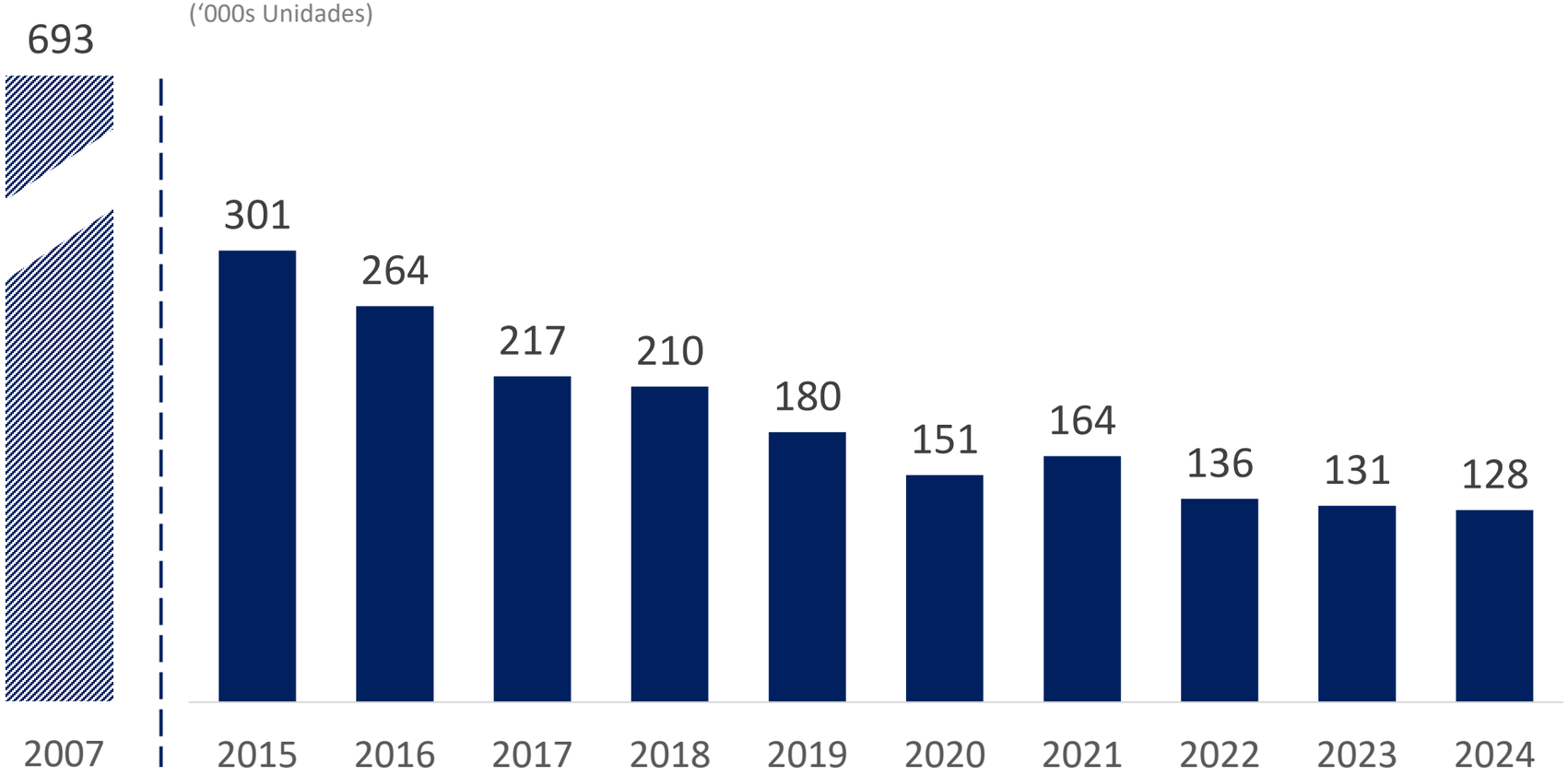
Crecimiento últimos 12 meses Utilidad Neta: 162.9%

El sector vivienda en México cuenta con sólidos fundamentales.

1. Nueva política pública buscar abatir el rezago habitacional y la creciente demanda de vivienda para la población mexicana.
2. Reducciones importantes en la tasa de interés de referencia de Banxico en 2024 y 2025 (200bps a la fecha y otros 100bps esperados).
3. Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.
4. Pirámide poblacional joven y generación de 1.6 millones de nuevos empleos formales en los últimos 2 años (aún y con un PIB de bajo crecimiento).
5. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
6. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 11.3% anual en los últimos 5 años.
7. Producción de vivienda en México continua rompiendo récords mínimos históricos.
8. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación desde el 2015.
9. Mayor crecimiento en zonas centro y norte, así como turística que en el resto del país.

Sin embargo, la oferta de vivienda ha ido disminuyendo significativamente desde el 2007.

Producción Anual de Vivienda
('000s Unidades)

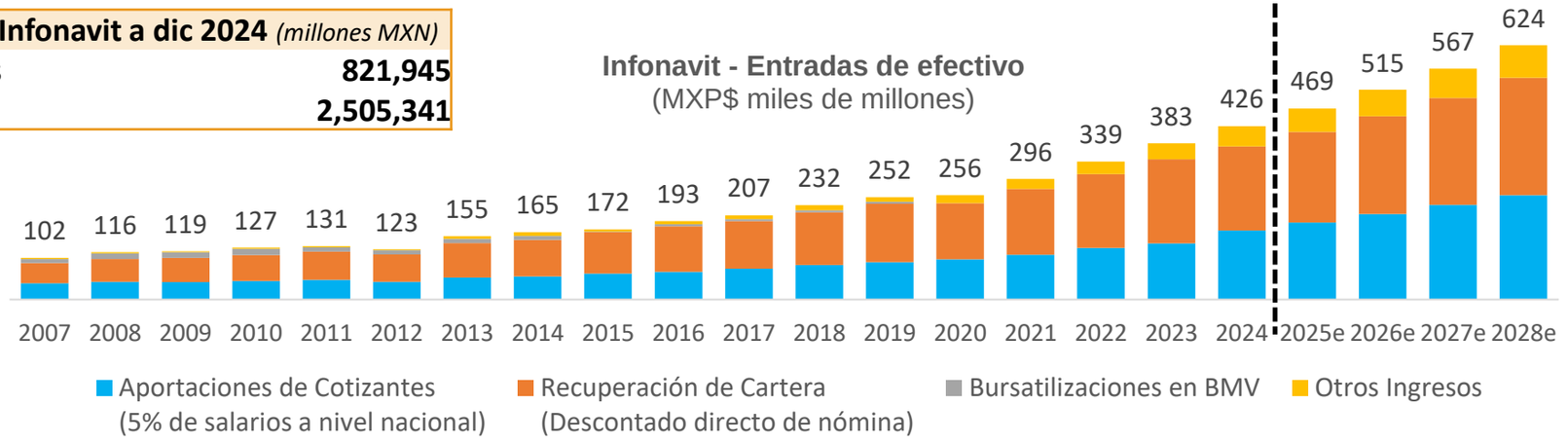


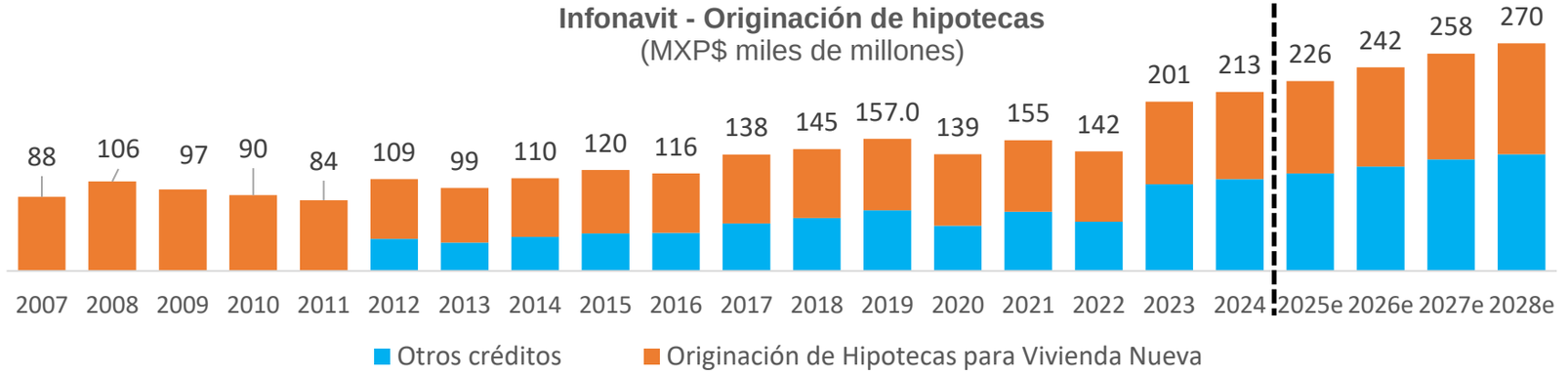
Nota: unidades del 2007 representan los registros de vivienda de ese periodo. Del 2015 al 2022 la información es equivalente a la producción de vivienda formal según el Registro Único de Vivienda ("RUV").

Fuente: Registro Único de Vivienda ("RUV")

En 2024, el Infonavit recibió ingresos de 426 mmdp y solo gastó 213 mmdp, acumulando así ~40 mil millones de dólares en efectivo y equivalentes.

Información Financiera Infonavit a dic 2024 *(millones MXN)*	
Efectivo y equivalentes	**821,945**
Total Activos	**2,505,341**





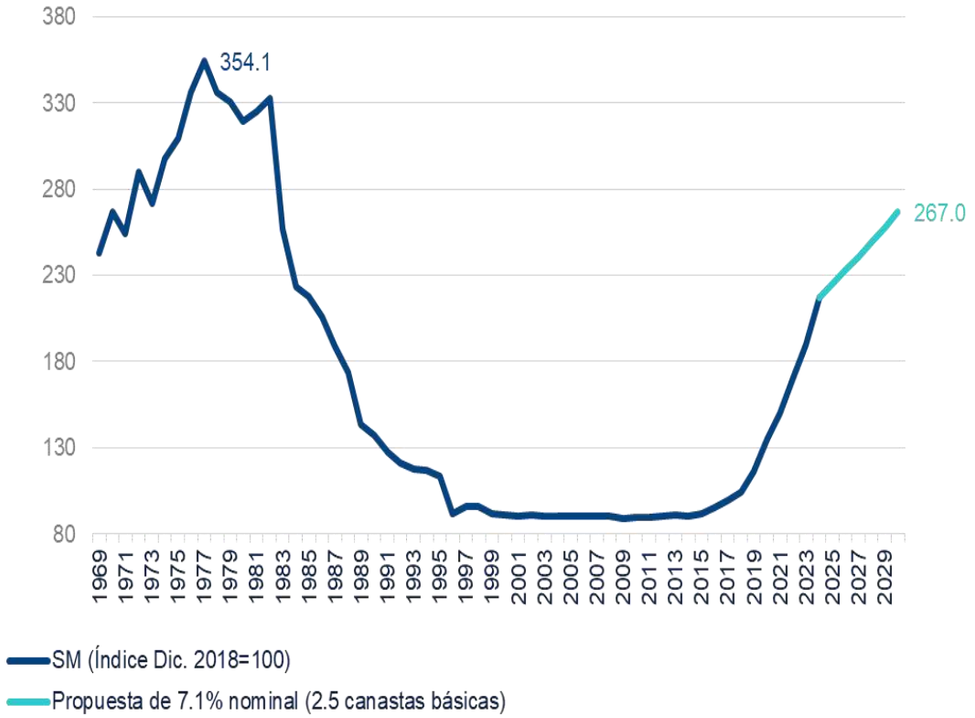
Miles de mdp	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e	2028e
Flujo disponible	14.1	10.0	21.9	37.2	46.5	14.3	56.4	55.1	52.6	76.8	68.2	87.0	94.5	117.4	140.8	196.9	182.4	213.2	243.4	273.2	308.8	354.1
Crec. en Orig. de Hipotecas para Vivienda Nueva	3.1%	20.9%	(9.0%)	(7.0%)	(6.5%)	(15.7%)	(8.5%)	7.6%	7.9%	(6.5%)	16.6%	(0.3%)	3.6%	(0.1%)	0.2%	(1.9%)	17.4%	5.8%	6.2%	7.2%	6.7%	4.8%

- Salida de 3 desarrolladores más grandes desde 2012 (1er año P. Peña).
- Escasez de financiamiento para desarrolladores en 2018 (1er año P. AMLO)
- Sector vivienda sin poder trabajar en primeros meses de la pandemia (COVID 2020)

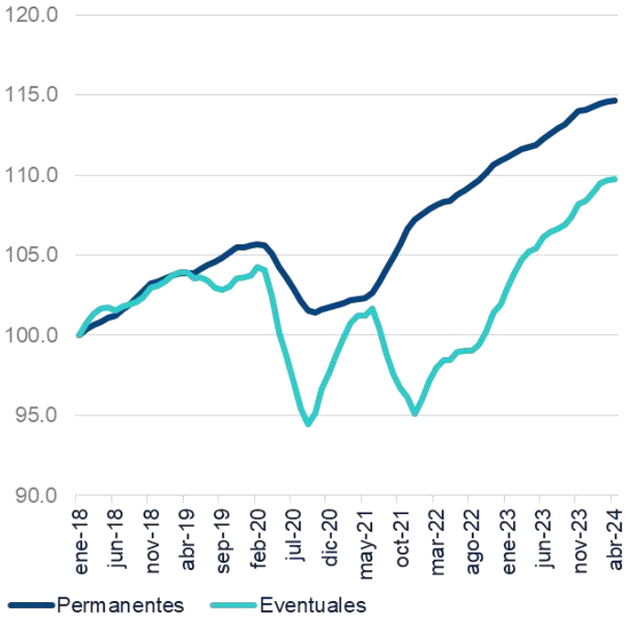
Fuente: Plan Financiero Infonavit 2024 - 2028
49% de participación de vivienda nueva

El reciente fuerte incremento en el salario mínimo de 135% en los últimos 6 años refleja un beneficio de largo plazo en los trabajadores mexicanos.

SALARIO MÍNIMO REAL

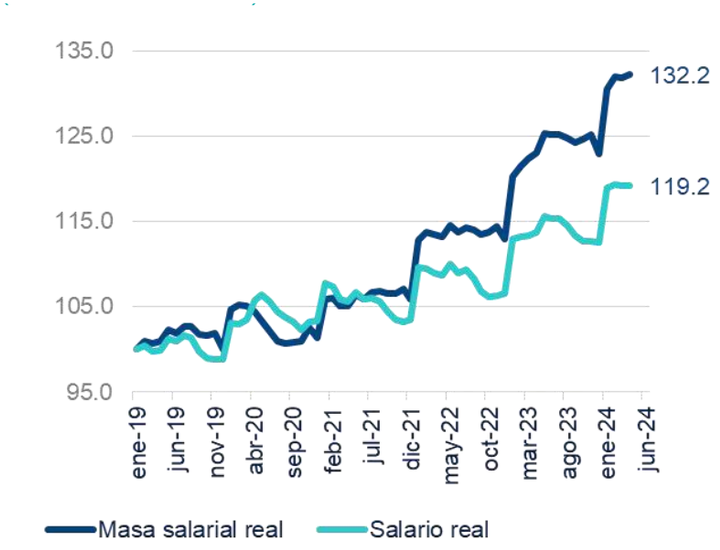


PUESTOS DE TRABAJO AFILIADOS AL IMSS POR TIPO DE EMPLEO (ÍNDICE ENE 2018=100, MEDIA MÓVIL 6M)



SALARIO REAL Y MASA SALARIAL REAL, IMSS

(ÍNDICE ENE 2019=100)



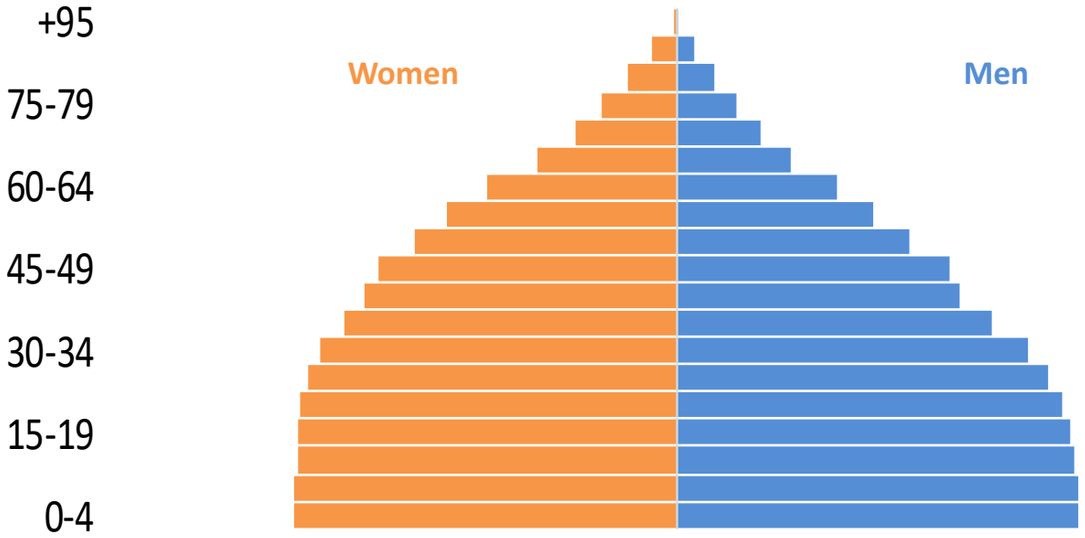
Fuente: México: Logros, retos, coyuntura actual, y oportunidades BBVA Research Julio 2024

En México la vivienda en renta es sólo del 16% del total de viviendas debido a una mínima inversión del sector institucional en este tipo de activos.

Fuente: CREA con información de la SHF

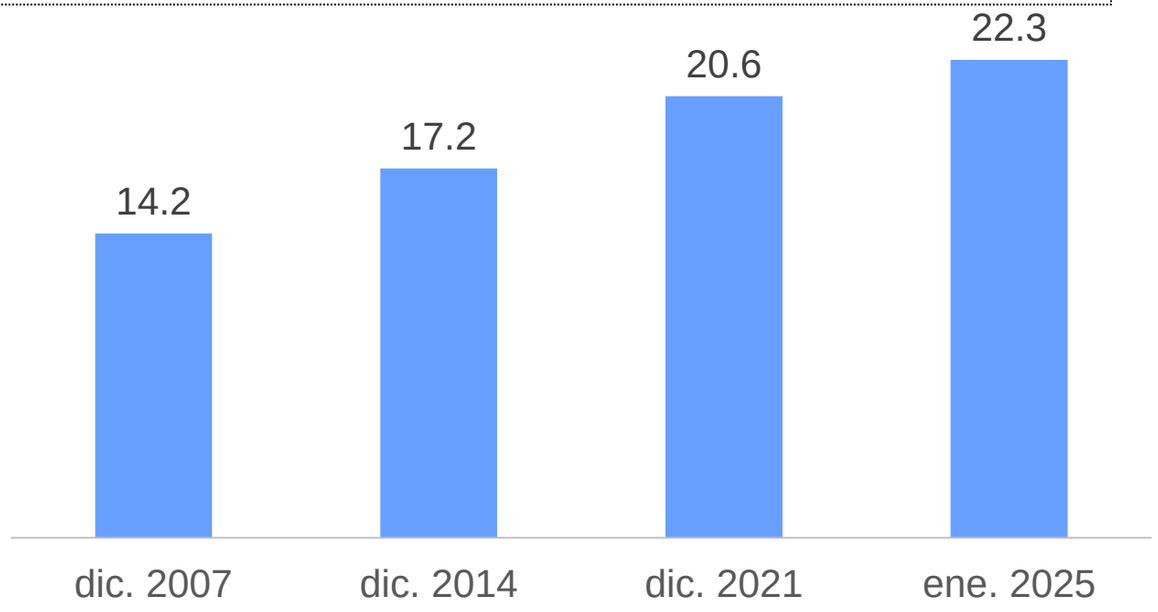
México cuenta con una alta necesidad de vivienda dada su joven pirámide poblacional y el crecimiento de empleo formal.

Pirámide Poblacional 2021



Trabajadores Asegurados – IMSS
En millones

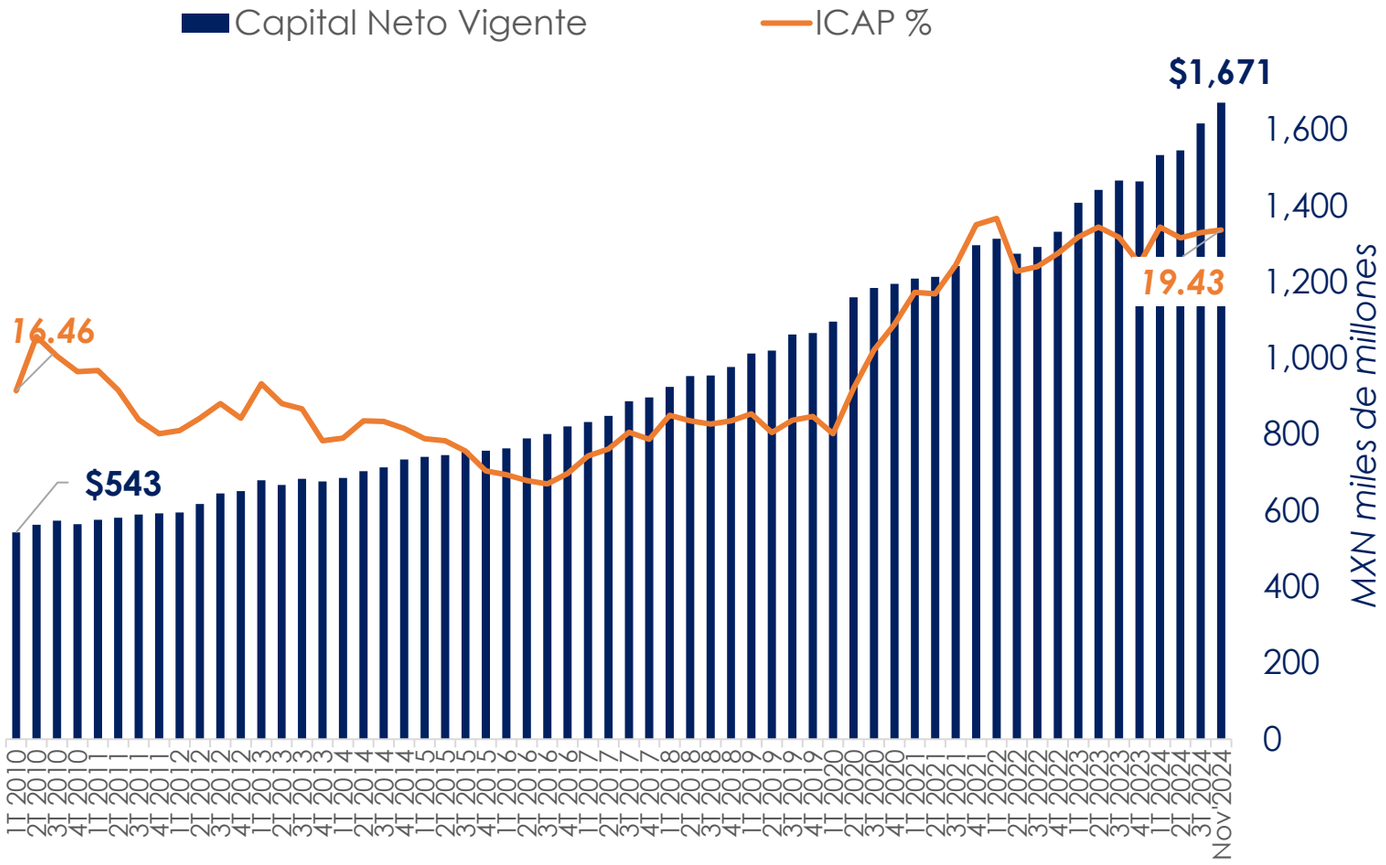
1.6 millones de empleos formales creados del 2022 al 2024.



Fuente: INEGI & IMSS

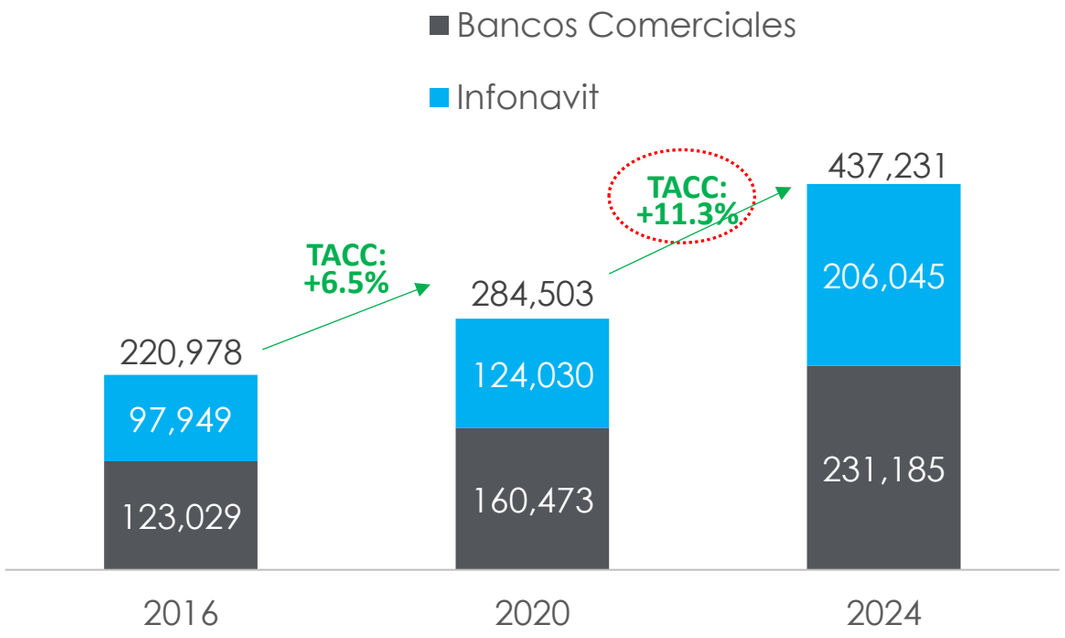
La banca mexicana se encuentra más sólida que nunca con un fuerte impulso a la originación de hipotecas.

Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado



Cartera originada: Vivienda Nueva y Usada

(millones de pesos)



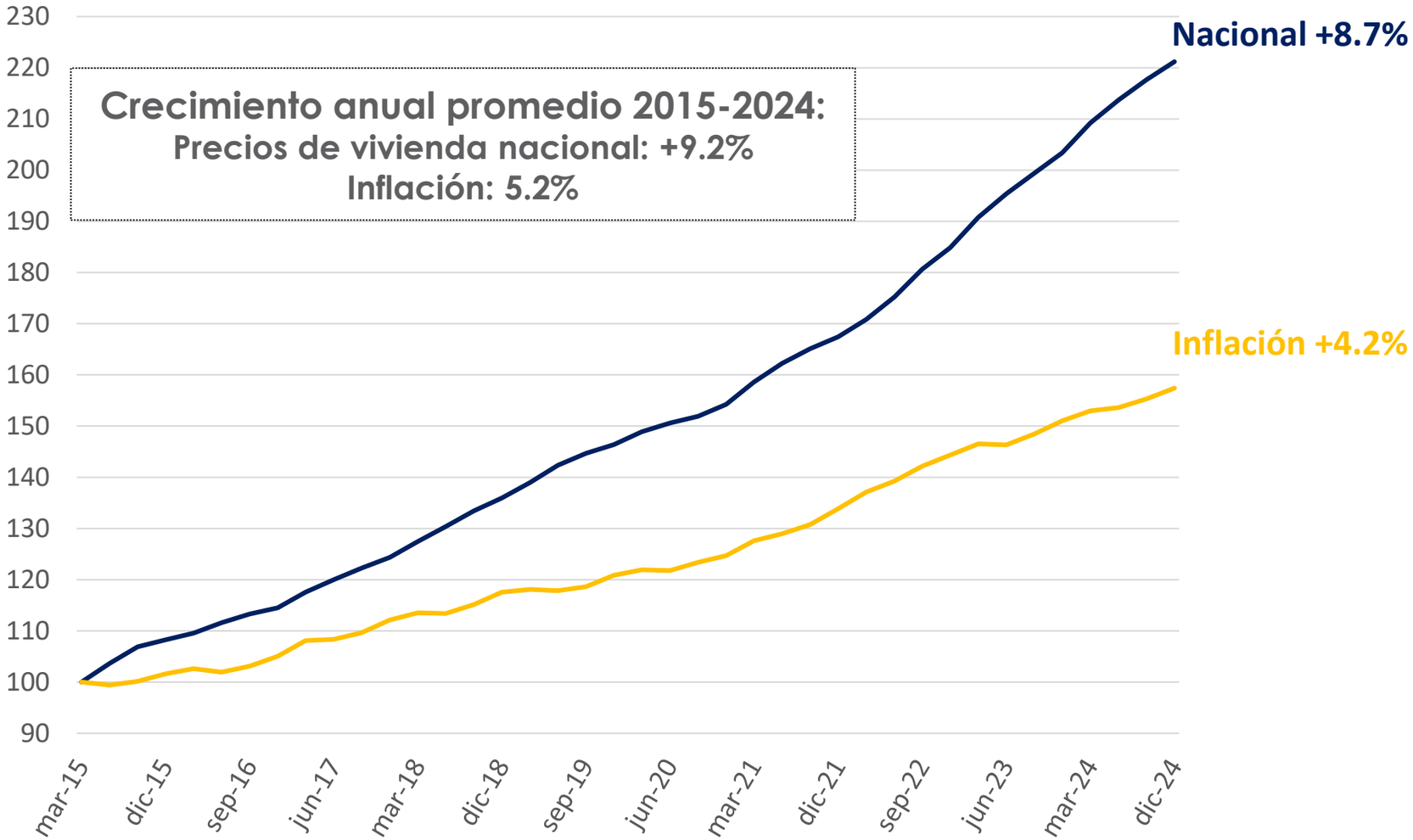
Infonavit cuenta al 2024 con:

- 21 mil millones de USD en entradas de Efectivo
- 14 mil millones de USD en salidas de Efectivo

Fuente: CNBV

Desde 2015, los precios de vivienda en México han crecido a un ritmo casi el doble de la inflación, reflejando una demanda que supera consistentemente a la oferta.

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



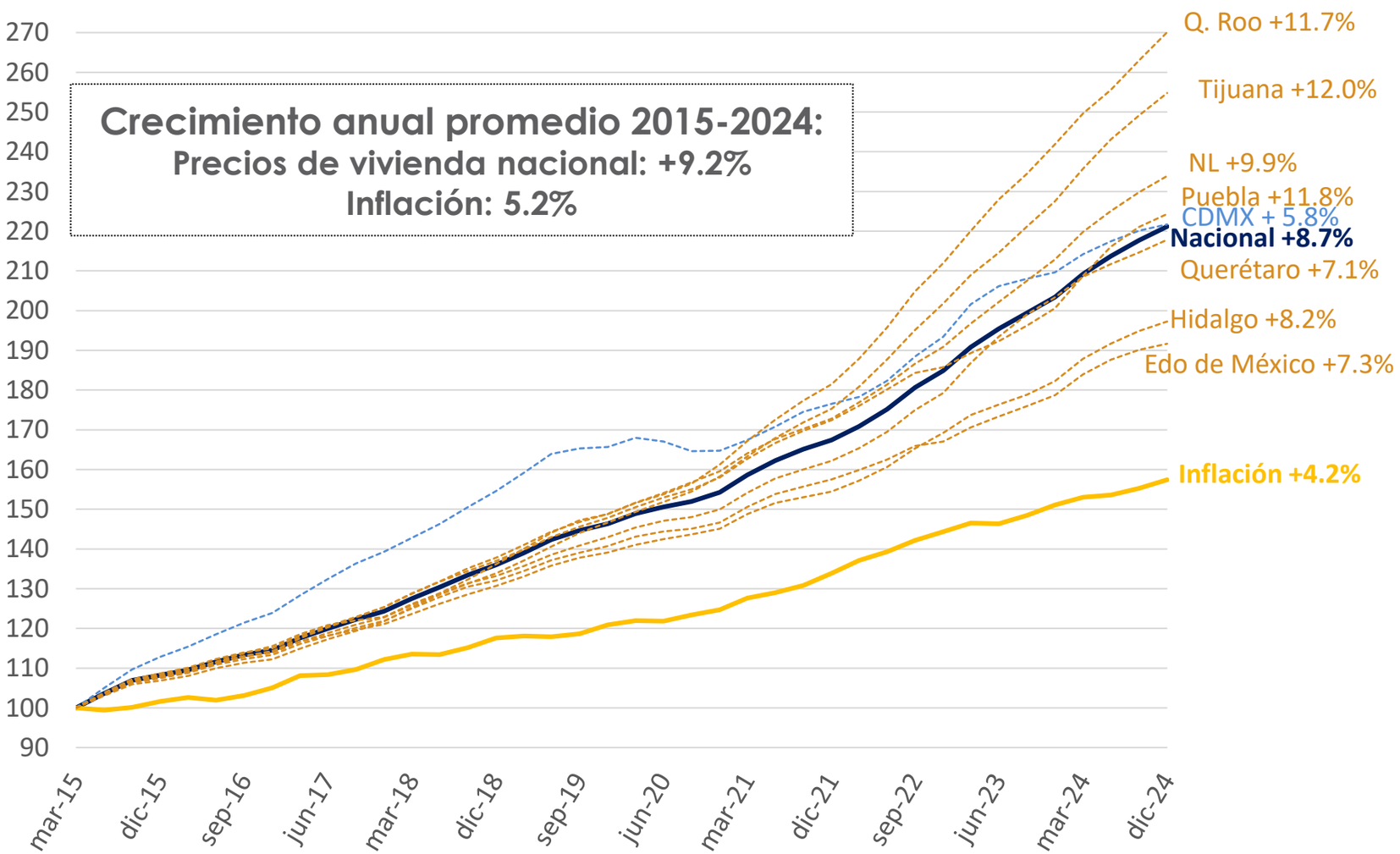
Fuente: SHF & INEGI

(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal

(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

Los precios de vivienda han crecido más en los estados más positivamente impactados por el Nearshoring y el turismo.

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



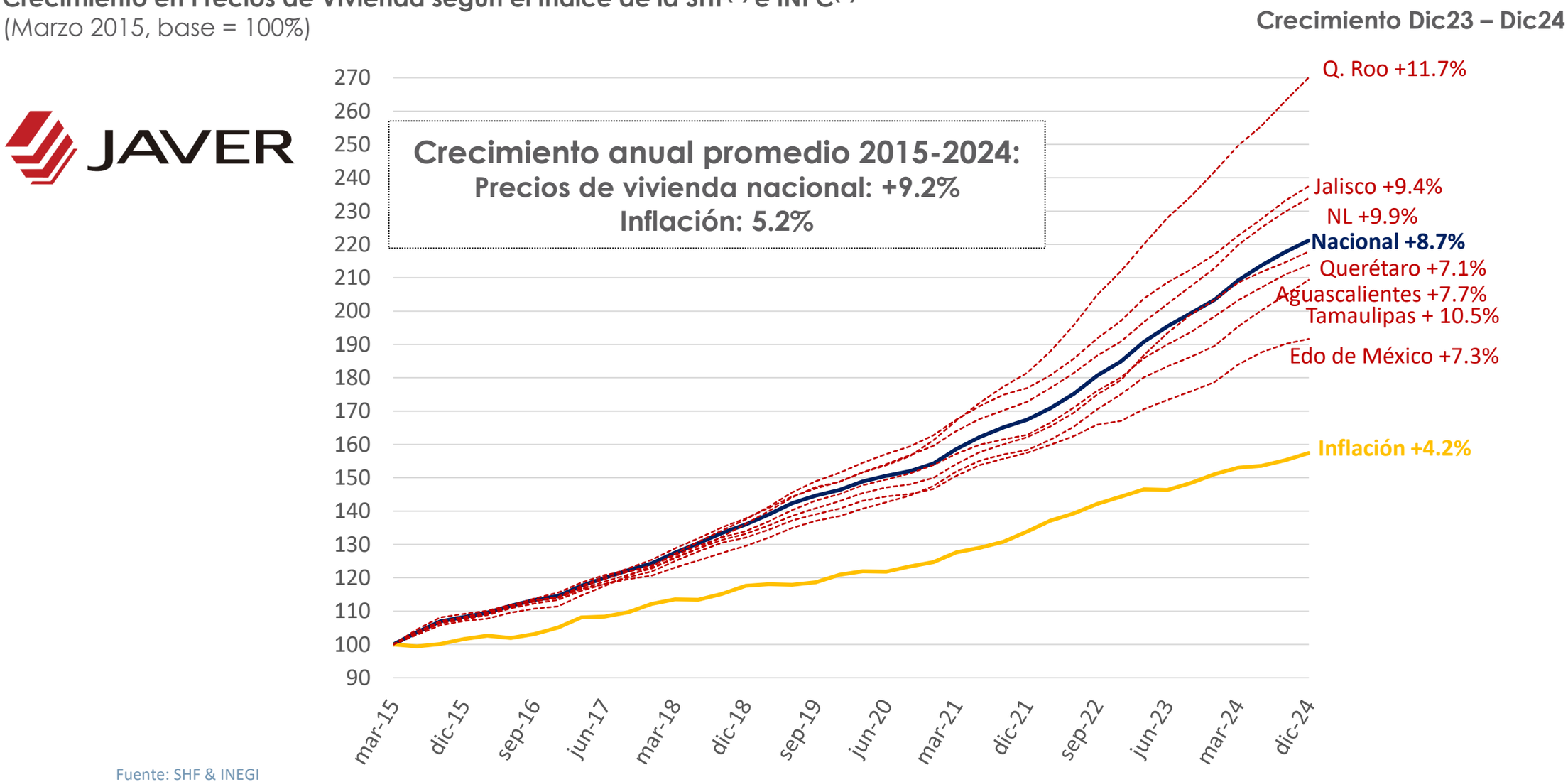
Fuente: SHF & INEGI

(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal

(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

Los precios de vivienda han crecido más en los estados más positivamente impactados por el Nearshoring y el turismo.

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

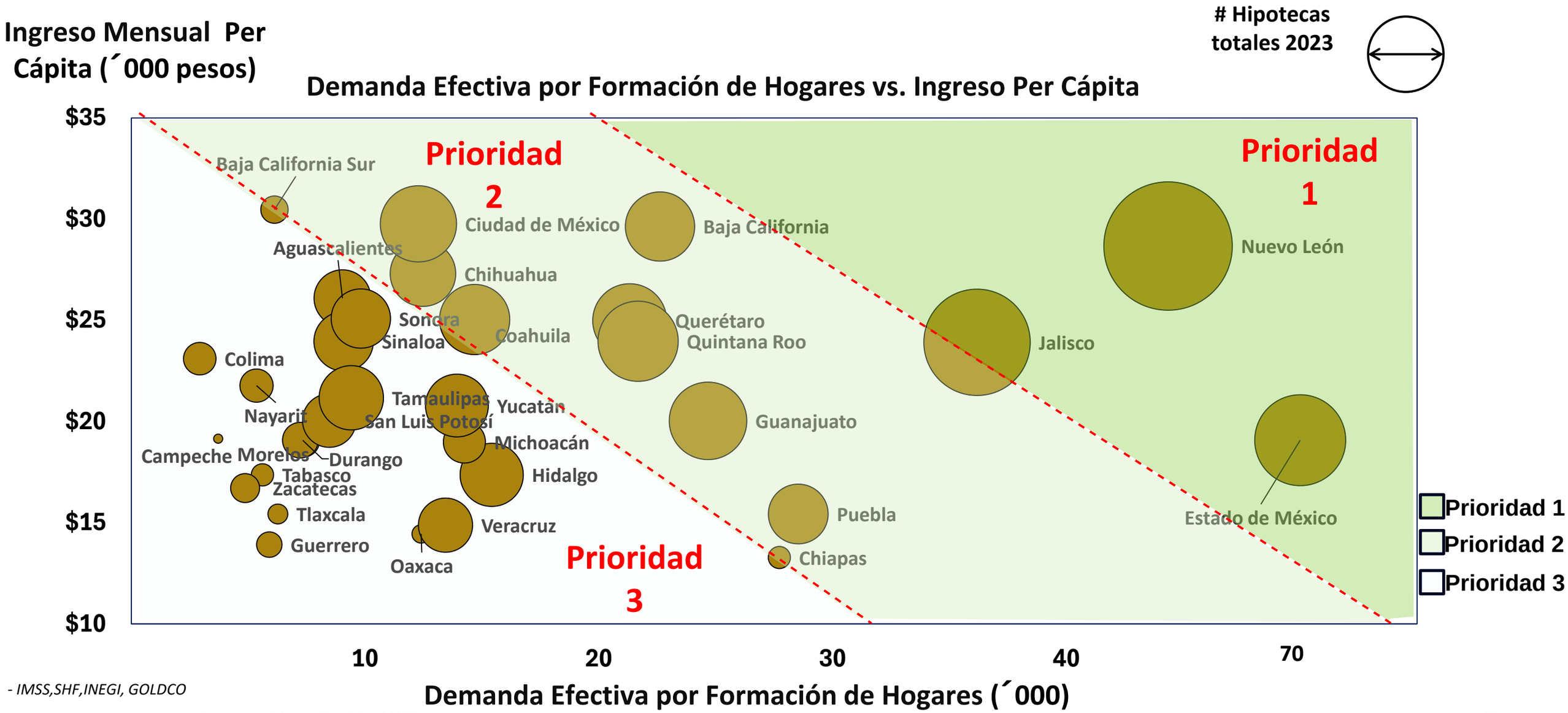


Fuente: SHF & INEGI

(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal

(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

Hay mayor crecimiento de demanda en zonas centro, norte y turísticas que en el resto del país.



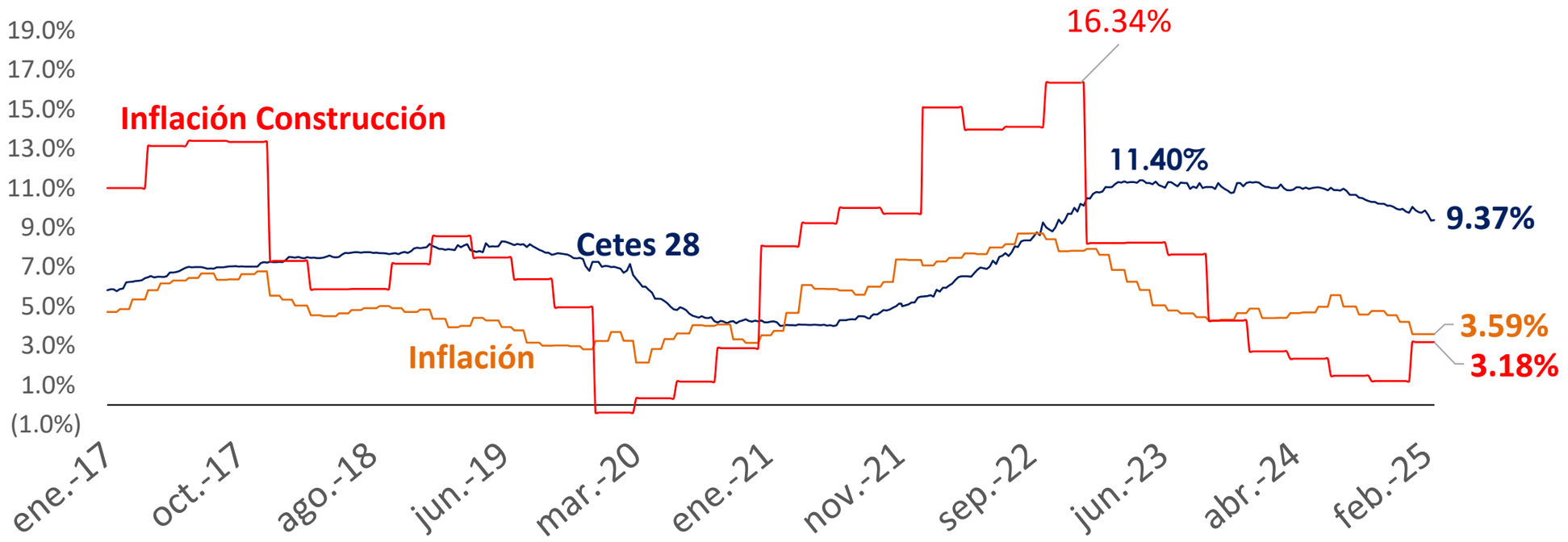
- IMSS,SHF,INEGI, GOLDCO

- Hipotecas totales = Incluye Bancos, INFONAVIT & FOVISSSTE

El incremento en costos de los materiales de la construcción, así como la elevada tasa de interés, fueron factores clave que afectaron la producción de vivienda de 2022 – 2024.

Tasas de referencia

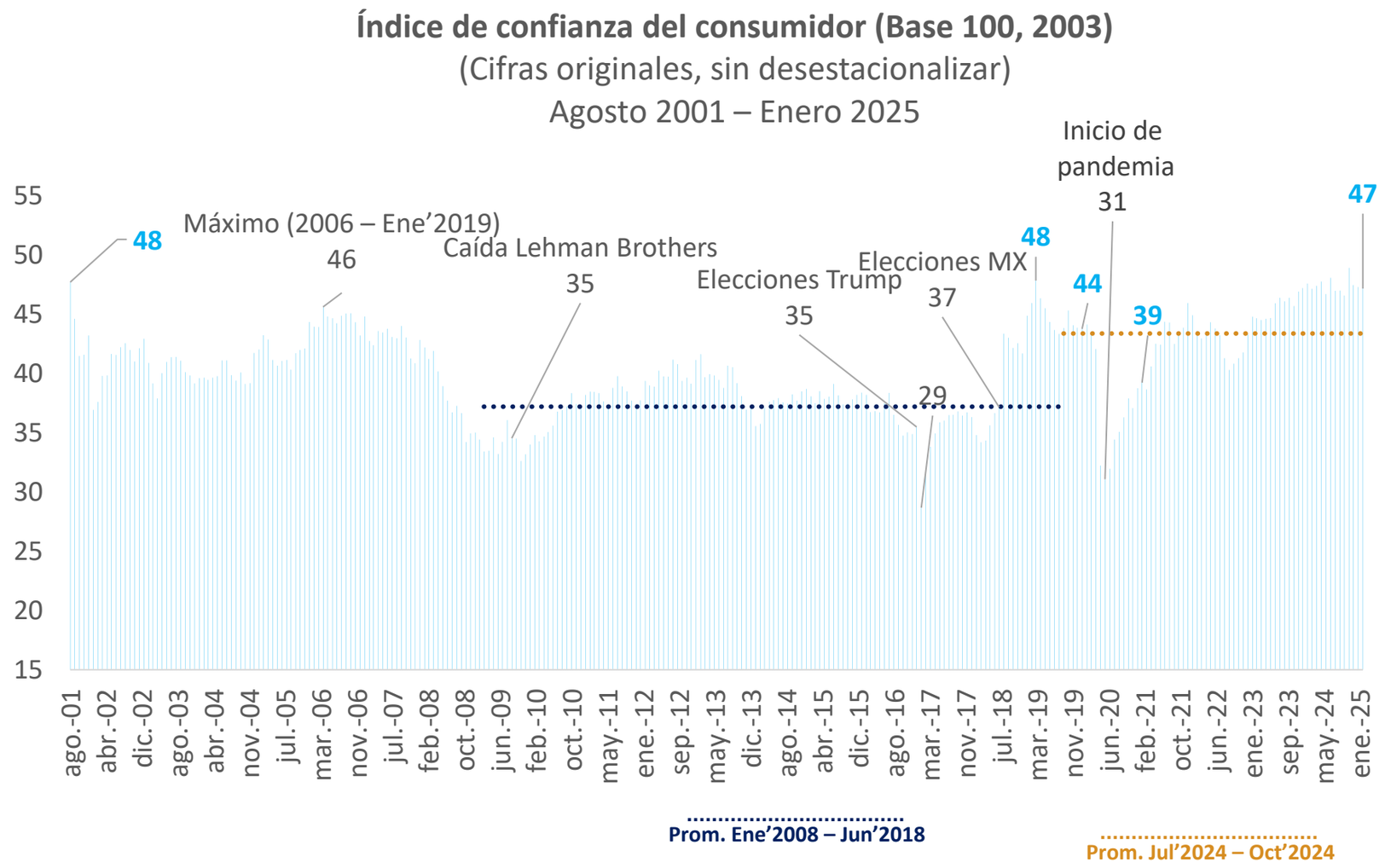
(Cetes 28 días, inflación general y de la construcción)



*Cetes a febrero 2025, inflación a enero 2025 & inflación de la construcción a enero 2025

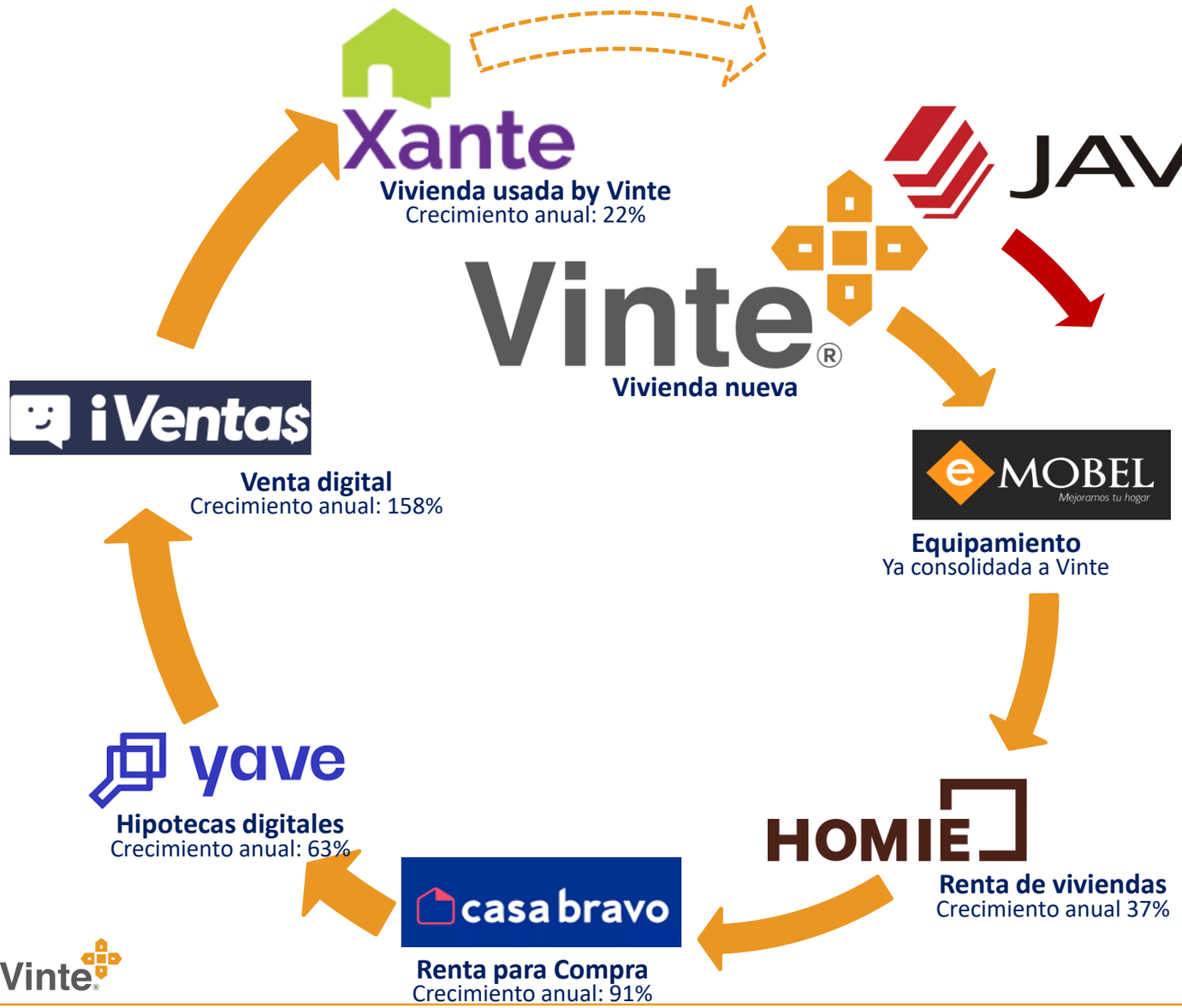
Fuente: Banxico & CNBV

El índice de confianza del consumidor se encuentra en máximos históricos.



Fuente: INEGI

El plan 2025-2030 incluye crecimiento en Vinte y Javer, sinergias y expansión de negocios complementarios, buscando optimizar la implementación de proyectos.



Sinergias potenciales del ecosistema digital con enfoque de impacto
(a través de subsidiarias o inversiones minoritarias)

Estamos buscando:

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

Información adicional

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El 14 de noviembre, Vinte colocó exitosamente un bono sustentable de $500 millones de pesos con vencimiento a 7 años en BIVA. Este bono está destinado a financiar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables, y refleja el compromiso de Vinte con prácticas de inversión verde y de alto impacto social, alineadas con los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del PNUD.
- El 26 de noviembre de 2024, Vinte ratificó la contratación de Deloitte como sus auditores externos para el ejercicio fiscal 2024, siguiendo recomendaciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y en cumplimiento con las normativas de la CNBV.
- El 17 de diciembre de 2024, Vinte completó con éxito la suscripción de nuevas acciones por cinco inversionistas institucionales, adquiriendo el 99.92% de Javer. La transacción, valorada en $31.00 MXN por acción, fue financiada mediante capital fresco y deuda a largo plazo, reforzando la capacidad de Vinte para expandir el desarrollo de vivienda en México.
- Vinte concluyó con éxito la oferta pública de adquisición (OPA) de Javer el 16 de diciembre de 2024, liquidando la operación a través del sistema Indeval. La transacción, incluyó hasta el 100% de las acciones de Javer y se efectuó a un precio de $14.94 MXN por acción, pagable en efectivo o mediante acciones de intercambio de Vinte.
- Vinte colocó con el NAD Bank el pasado 26 de febrero de 2025 una emisión de valores en la forma de certificados bursátiles de largo plazo (el "Bono"), no inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), a través de una oferta privada en México conforme a las disposiciones aplicables del artículo 8 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"). El Bono consiste de un monto de $820.8 millones de pesos sin garantía a una tasa fija de 203 puntos base sobre el bono M a 10 años y vencimiento de un pago único el 28 de febrero de 2034.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 42.00	Sobreretorno
Miranda Global Research	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 55.00	Compra
Apalache Análisis	Carlos Alcaraz	carlos.alcaraz@apalache.com	Ps. 42.59	Compra
Punto Research	Adair Casco	adair.casco@signumresearch.com	-	Retener

Información adicional

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 21 años se dedica a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 61 mil viviendas en 9 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas en que opera. Vinte inició su estrategia digital desde 2017, enfocada en *Proptech*, con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 36% del total de ventas en los últimos 12 meses. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 32 años de experiencia en el sector vivienda en México.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

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

Presentada por:

Equipo Vinte
Sergio Leal | Presidente Ejecutivo
René Jaime | Director General
Domingo Valdés | Director de Finanzas
Gonzalo Pizzuto | Finanzas y RI

Equipo Javer
René Martínez | Director General
Verónica Lozano | Directora de Planeación, RI y Sostenibilidad

Los resultados del Cuarto Trimestre del 2024 de Vinte se publicarán el jueves 27 de febrero del 2025 después del cierre del mercado mexicano.

Contacto:
gonzalo.pizzuto@vinte.com
www.vinte.com
Tel: 52 (55) 5010-7360

Detalles de la conferencia:

Día: Viernes, 28 de febrero del 2025

Hora: 11:00 a.m. hora CDMX | 12:00 p.m. EST

Favor de registrarse con anticipación para la llamada.

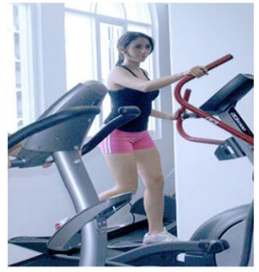
Liga de Registro

Grabación:

Disponible 60 mins. después de la conferencia en:

https://vinte.com

REAL
TOLEDO



TEBE

REAL
TOLEDO

Estados Financieros Proforma

3 meses Vinte + 3 meses Javer | 12 meses Vinte + 12 Meses Javer

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Miles de pesos, excepto número de acciones)	4Q23	4Q24	Δ%	2023	2024	Δ%
Viviendas (unidades)	3,962	4,077	2.9%	15,993	15,243	*(4.7%)*
Precio Promedio	892	974	9.2%	825	912	*10.5%*
Ingresos	**3,991,982**	**4,107,266**	**2.9%**	**13,724,696**	**14,281,782**	**4.1%**
Costo de Venta (sin intereses)	2,707,972	2,840,315	4.9%	9,500,676	9,686,008	*2.0%*
Utilidad Bruta	1,284,010	1,266,950	*(1.3%)*	4,224,020	4,595,774	*8.8%*
Margen Bruto	*32.2%*	*30.8%*	*(0.4 p.p.)*	*30.8%*	*32.2%*	*2.6 p.p.*
GAV y Otros Gastos	579,104	689,664	*19.1%*	1,929,404	2,172,360	*12.6%*
Ajustes al EBITDA[1]	36,173	49,640	*97.1%*	69,640	113,422	62.9%
EBITDA	**741,079**	**626,926**	**-15.4%**	**2,364,257**	**2,536,836**	**7.8%**
Margen EBITDA	*18.6%*	*15.3%*	*(3.3 p.p.)*	*17.1%*	*17.8%*	*1.6 p.p.*
Ajustes al EBITDA[1]	(36,173)	(49,640)		(69,640)	(113,422)	62.9%
Depreciación y Amortización	39,238	34,439	*(12.2%)*	152,621	152,521	*25.8%*
CIF	204,770	161,426	*(21.2%)*	589,508	604,346	*2.5%*
Participación en negocios conjuntos	(109)	(1,070)	*881.7%*	(424)	(1,763)	*315.8%*
Utilidad Antes de Impuestos	**460,789**	**380,351**	**(17.5%)**	**1,552,065**	**1,664,785**	**3.9%**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*11.5%*	*9.3%*	*(2.3 p.p.)*	11.3%	11.7%	*0.3 p.p.*
ISR	116,524	51,839	*(55.5%)*	549,205	503,820	*(8.3%)*
Utilidad Neta	**344,265**	**328,512**	**(4.6%)**	**1,002,861**	**1,160,964**	**15.8%**
Margen Neto	*8.6%*	*8.0%*	*(1.9 p.p.)*	*7.3%*	*8.1%*	*(0.8 p.p.)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(382)	(4,086)	*969.6%*	9,560	3,562	*(62.7%)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	344,648	332,598	*(3.5%)*	993,301	1,157,402	*16.5%*
Intereses en Costo de Ventas	72,772	57,628	*(20.85)*	187,321	212,590	*13.5%*
Número de Acciones en Circulación	**216,425,413**	**278,081,595**	**28.5%**	**216,425,413**	**278,081,595**	**28.5%**
Utilidad Neta por Acción	1.59	1.54	*(3.5%)*	4.59	4.16	-9.3%

[1] Los ajustes considerados al EBITDA representan Pagos basados en Acciones, PTU y otros ingresos. Adicionalmente, como ajuste de consolidación se consideraron 40mdp de gastos relacionados con la transacción erogados por Javer durante el 4T'24.

Estados Financieros

3 meses Vinte + 14 días Javer | 12 meses Vinte + 14 días Javer

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Miles de pesos, excepto número de acciones)	4Q23	4Q24	Δ%	2023	2024	Δ%
Viviendas (unidades)	1,139	1,657	*45.5%*	3,792	3,931	*3.7%*
Precio Promedio	1,169	1,225	*4.8%*	1,148	1,257	*9.5%*
Ingresos	**1,777,291**	**2,156,072**	***21.3%***	**4,820,455**	**5,288,541**	***9.7%***
Costo de Venta (sin intereses)	1,213,186	1,533,537	*26.4%*	3,319,075	3,625,313	*9.2%*
Utilidad Bruta	564,105	622,535	*10.4%*	1,501,381	1,663,227	*10.8%*
Margen Bruto	*31.7%*	*28.9%*	*(0.4 p.p.)*	*31.1%*	*31.4%*	*2.6 p.p.*
GAV y Otros Gastos	252,947	383,806	*51.7%*	620,449	787,403	*26.9%*
Ajustes al EBITDA[1]	0	41,488		0	51,791	
EBITDA	**311,158**	**280,218**	**-9.9%**	**880,931**	**927,614**	**5.3%**
Margen EBITDA	*17.5%*	*13.0%*	*(1.3 p.p.)*	*18.3%*	*17.5%*	*(0.7 p.p.)*
Ajustes al EBITDA[1]		(41,488)		0	(51,762)	
Depreciación y Amortización	14,570	15,395	*5.7%*	52,664	59,744	*13.4%*
CIF	115,873	95,749	*(19.3%)*	240,774	275,793	*14.5%*
Participación en negocios conjuntos	(109)	(1,070)	*885.0%*	(424)	(1,763)	*316.1%*
Utilidad Antes de Impuestos	**180,606**	**126,515**	**(29.9%)**	**587,070**	**538,524**	**(8.3%)**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*10.2%*	*5.9%*	*(4.3 p.p.)*	*12.2%*	*10.2%*	*(2.0 p.p.)*
ISR	51,634	34,601	*(33.0%)*	148,757	132,937	*(10.6%)*
Utilidad Neta	**128,972**	**91,915**	**(28.7%)**	**438,314**	**405,587**	**(7.5%)**
Margen Neto	*7.3%*	*4.4%*	*(1.9 p.p.)*	*9.1%*	*7.7%*	*(1.4 p.p.)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(382)	(4,038)	*955.9%*	(9,560)	(3,610)	*(62.2%)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	129,355	95,953	*(25.8%)*	428,754	401,976	*(6.2%)*
Intereses en Costo de Ventas	72,772	57,628	*(20.8%)*	187,321	212,590	*13.5%*
Número de Acciones en Circulación	**216,425,413**	**216,425,413**	**0.0%**	**216,425,413**	**216,425,413**	**0.0%**
Utilidad Neta por Acción	0.60	0.44	*(25.8%)*	1.98	1.45	*(27%)*

[1] Los ajustes considerados al EBITDA representan solamente PTU de Vinte y Javer. Adicionalmente, como ajuste de consolidación se consideraron 40mdp de gastos relacionados con la transacción erogados por Javer durante el 4T'24 y 12mdp de intereses capitalizados de Javer.

Estados Financieros

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

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

ACTIVO (miles de pesos)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	1,507,381	1,865,481	*23.8%*
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	366,364	1,344,286	*266.9%*
Inventarios inmobiliarios	4,159,129	8,798,584	*111.5%*
Pagos anticipados y otros activos	317,400	1,083,057	*241.2%*
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**6,350,274**	**13,091,409**	***106.2%***
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	4,375,049	7,957,187	*81.9%*
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	73,341	921,626	*1156.6%*
Propiedades, mobiliario y equipo	91,727	298,802	*225.8%*
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	23,162	21,399	*(7.6%)*
Otros activos a largo plazo	87,972	161,512	*83.6%*
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	557,871	420,336	*(24.7%)*
Otras inversiones a largo plazo	158,162	158,162	*0.0%*
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	**5,367,284**	**9,939,025**	***85.2%***
TOTAL DE ACTIVOS	**11,717,558**	**23,030,434**	***96.5%***

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	573,598	3,444,491	*500.5%*
Proveedores de terrenos CP	218,721	294,035	*34.4%*
Deuda con costo de CP	149,767	1,495,864	*898.8%*
Impuestos y otras cuentas por pagar	171,209	399,832	*133.5%*
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	504,258	500,312	*(0.8%)*
Otros pasivos circulantes sin costo	80,882	147,989	*83.0%*
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**1,698,433**	**6,282,522**	***269.9%***
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	649,578	4,100,206	*531.2%*
Certificados bursátiles	3,259,508	2,962,559	*(9.1%)*
Impuestos diferidos	1,121,625	2,438,066	*117.4%*
Otros pasivos LP sin costo	139,231	363,152	*160.8%*
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**5,169,942**	**9,863,984**	***90.8%***
TOTAL DE PASIVOS	**6,868,376**	**16,146,506**	***135.1%***
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	3,387,967	1,609,112	*0.0%*
Reserva para readquisición de acciones	61,979	95,978	*55.7%*
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,694,132	2,878,960	*6.9%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	428,754	401,976	*1.5%*
Participación no controladora	144,245	150,678	*4.5%*
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	**4,849,182**	**6,883,928**	***42.0%***
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**11,717,558**	**23,030,434**	***25.4%***

Estados Financieros

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Miles de pesos)	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	587,070	538,524	*(8.3%)*
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	52,664	59,744	*13.4%*
Amortización de gastos de colocación de deuda	9,571	25,620	*>100%*
Baja de activos	907	27,760	*>100%*
Intereses a cargo	330,502	589,934	*78.5%*
Intereses a favor	(67,590)	(151,637)	*>100%*
Participación en asociados y negocios conjuntos	424	1,763	*>100%*
Suma	**913,547**	**1,091,709**	**19.5%**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	-249,256	-840,388	*>100%*
Decremento (Incremento) en Inventarios	(580,567)	(8,221,594)	*>100%*
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(117,496)	4,767,926	*NA*
Incremento (Decremento) en Proveedores	63,209	44,835	*-29.1%*
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	27,765	(3,449)	*NA*
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	13,971	338,396	*>100%*
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**(842,374)**	**(3,914,274)**	**>100%**
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	**71,173**	**(2,822,566)**	**NA**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(92,776)	-	*NA*
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(11,740)	(138,980)	*>100%*
Intereses Cobrados	67,590	151,637	*>100%*
Otras Partidas	(52,648)	-	*NA*
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**(89,573)**	**12,657**	***NA***
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en financiamiento bancario	7,057,420	7,818,220	*10.8%*
Financiamientos Bursátiles	1,500,000	-	*NA*
Recompra de Acciones	(6,274)	(10)	*(99.8%)*
Disminución en instituciones de crédito	(7,311,687)	(5,607,797)	*(23.3%)*
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	-	-	*NA*
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	128,142	(3,946)	*NA*
Aumento de Capital	-	1,778,855	*NA*
Gastos de colocación de deuda	(22,330)	(44,694)	*>100%*
Dividendos pagados	(176,409)	(160,154)	*(9.2%)*
Intereses pagados	(330,502)	(589,934)	*78.5%*
Otras partidas	(23,416)	(22,530)	*NA*
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	**814,944**	**3,168,009**	***>100%***
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**796,544**	**358,100**	**(55.0%)**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	**710,836**	**1,507,381**	***>100%***
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	**1,507,381**	**1,865,481**	***23.8%***