FECHA DE PUBLICACIÓN: 23/04/2025

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 1T'25
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Cd. de México, México, 23 de abril del 2025 – Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“VINTE”) (BMV: VINTE), informa al público inversionista que publicó sus resultados del primer trimestre del 2025 el día de ayer 22 de abril de 2025 después de la apertura del mercado.
La Teleconferencia de Resultados del 1T25 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).
Detalles de la conferencia
Fecha: miércoles 23 de abril del 2025
Hora: 11:00 a.m. (Ciudad de México), 1:00 p.m. (EST)
Favor de registrarse con anticipación para la llamada.
Liga de registro

SOBRE VINTE
Vinte se consolidó como el grupo constructor de vivienda más grande de México en diciembre de 2024, tras la adquisición de Javer. Somos una desarrolladora inmobiliaria sustentable y verticalmente integrada, con 21 años de trayectoria y un enfoque claro en la rentabilidad y la generación de valor, con 15,243 viviendas escrituradas durante el año. Contamos con un equipo directivo altamente calificado, con más de 32 años de experiencia en el sector vivienda en México. A lo largo de nuestra historia, nos hemos dedicado al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, con un compromiso constante por mejorar su calidad de vida, lo que nos ha valido diversos reconocimientos nacionales e internacionales. Hemos desarrollado más de 65 mil viviendas en nueve estados del país, principalmente en la región centro, alcanzando un alto nivel de lealtad entre nuestros clientes. Desde 2017, impulsamos una estrategia digital enfocada en Proptech, con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales, que representan el 36% de nuestras ventas en los últimos 12 meses.

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
1T'2025

Vinte®

Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Primer Trimestre del 2025

Presentada por:

Equipo Vinte

Sergio Leal | Presidente Ejecutivo

René Jaime | Director General

Domingo Valdés | Director de Finanzas

Gonzalo Pizzuto | Finanzas y RI

Los resultados del Primer Trimestre del 2025 de Vinte se publicarán el martes 22 de abril 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: miércoles, 23 de abril del 2025

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

Vinte logra sólidos crecimientos en el primer trimestre de operar conjuntamente con Javer.

- Durante el 1T'25, los **ingresos consolidados de Vinte crecieron 7.7%, el EBITDA 9.8% y la utilidad neta un 26.9%**, comparado con el 1T'24 en términos proforma (incluyendo los de Javer).
- El **precio promedio** por vivienda fue de **955 mil pesos**, reflejando una mezcla más diversificada y una mayor participación de viviendas de nivel medio y residencial. Se anticipa que continúe el crecimiento en el precio promedio en los siguientes trimestres considerando el nivel de preventas y la solidez de la banca mexicana.
- El nivel de apalancamiento consolidado, medido como **Deuda Neta / EBITDA**, se ubicó en **2.76x**, en línea con los objetivos de la Compañia.
- La implementación de **sinergias** en conjunto con Javer avanzó durante el 1T'25, generando ya eficiencias en costos de materiales clave, incluyendo concreto, impermeabilizante y pintura. Además, se avanzó en la homologación tecnológica y alineación de procesos operativos.
- El proceso de **desliste de Javer** ha avanzado conforme a lo previsto. El fideicomiso de adquisición fue fondeado y toda la documentación requerida fue entregada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), quedando ya sólo en espera de autorización formal.
- En materia de sustentabilidad, Javer concluyó durante el 2024 la **certificación EDGE final** de **2,876 viviendas**. Además, Javer cuenta con 12,020 viviendas con certificado preliminar y 8,432 viviendas adicionales en proceso de obtener dicho certificado, lo que representa un potencial significativo de expansión del impacto ambiental positivo.
- En la asamblea anual de Vinte a celebrarse el siguiente 30 de abril propondremos el **pago de dividendos por un monto de 250 millones de pesos o $0.90 pesos por acción, un aumento del 21.6% comprado con el dividendo de $0.76 pesos por acción del 2024.** Debido al incremento en utilidad neta del año pasado de ambas empresas, Vinte y Javer, este dividendo representa sólo el 21.6% de la utilidad neta proforma del 2024 (vs 37.4% del año pasado), incrementando la solidez del balance general de Vinte a pesar de una aumento en el dividendo. Con este pago de dividendos, **Vinte cumpliría 17 años consecutivos de pago de dividendos.**

Carta del Presidente del Consejo

Vinte reconoce que el sector vivienda responde a fundamentos que trascienden los ciclos económicos. Si bien el entorno internacional presenta señales de volatilidad, nuestra industria se apoya en pilares sólidos: una pirámide poblacional joven, la necesidad natural de una vivienda, una base de empleo formal y el acceso al financiamiento hipotecario con tasas atractivas a través de instituciones como Infonavit, Fovissste y la banca.

En 2025 existen condiciones favorables para impulsar el desarrollo habitacional en México. Entre los ejes prioritarios del Plan México, destaca la meta de construir un millón de viviendas a través de Infonavit y Conavi. En este contexto, estamos evaluado participar en las propuestas del Infonavit, buscando incrementar la producción de vivienda social en el país.

Vinte cerró el 2024 como líder mundial con más de 20mil certificaciones EDGE. Javer suma el potencial para certificar otras 20 mil viviendas en los próximos años. Estas inversiones nos permiten beneficiar a todas nuestras comunidades al reducir tanto el consumo de agua y energía, como las emisiones de CO_2.

Agradecemos a quienes confían en Vinte como aliado en los retos habitacionales del país. Seguiremos impulsando soluciones que eleven la calidad de vida y fortalezcan comunidades, como lo hemos hecho en años complejos como 2009, 2013 y 2020, con visión, resiliencia y un modelo de negocio con enfoque sostenible.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente del Consejo

Carta del Director General

Comenzamos el año con una operación consolidada de Vinte y Javer que refleja solidez en la ejecución y una coordinación efectiva entre equipos. Este primer trimestre confirmó que la integración está avanzando conforme al plan, con resultados operativos consistentes y una estructura financiera robusta que respalda nuestro plan de crecimiento.

Durante el trimestre, los ingresos consolidados de Vinte crecieron 7.7%, el EBITDA 9.8% y la utilidad neta un 26.9%, comparado con el primer trimestre del año pasado (en términos proforma, incluyendo los ingresos y utilidad de Javer). Así mismo, mantuvimos un ritmo sólido de construcción, reflejando una operación activa y bien balanceada entre producción y ventas, lo que permite anticipar una buena capacidad de entrega para el cumplimiento del plan de negocio anual.

Hoy operamos con un apalancamiento de 2.76x Deuda Neta / EBITDA, en línea con el plan de negocios, y con un portafolio diversificado por segmento, geografía y fuente de fondeo. Seguiremos trabajando en la implementación de las sinergias potenciales entre Vinte y Javer. Nuestra prioridad seguirá siendo mantener una ejecución rigurosa, cuidar los márgenes y capturar las oportunidades que surjan con visión y responsabilidad.

Decidimos responsablemente proponer al Consejo y a la Asamblea un dividendo de $0.90 pesos por acción, con un incremento del 21.6% comparado al año previo, reinvirtiendo el 78.4% de las utilidades netas del grupo, que sumaron 1,157 millones de pesos en 2024 (en conjunto Vinte y Javer). Cabe señalar que Javer no repartió dividendos el año pasado pues así fue acordado con el grupo vendedor.

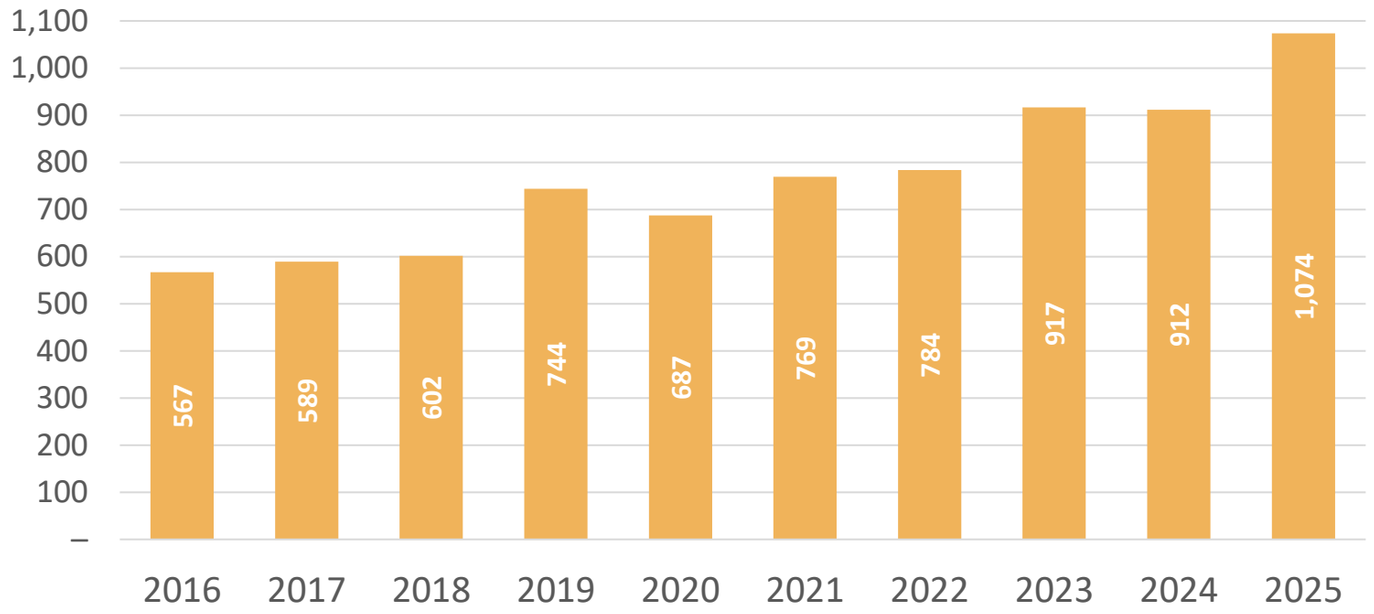
René Jaime Mungarro,
Director General

Los ingresos de Vinte por escrituración de viviendas y equipamiento crecieron un 17.8% en el 1T’25.

Solo Vinte

Ingresos trimestrales por escrituración y equipamientos del 1er trimestre de cada año

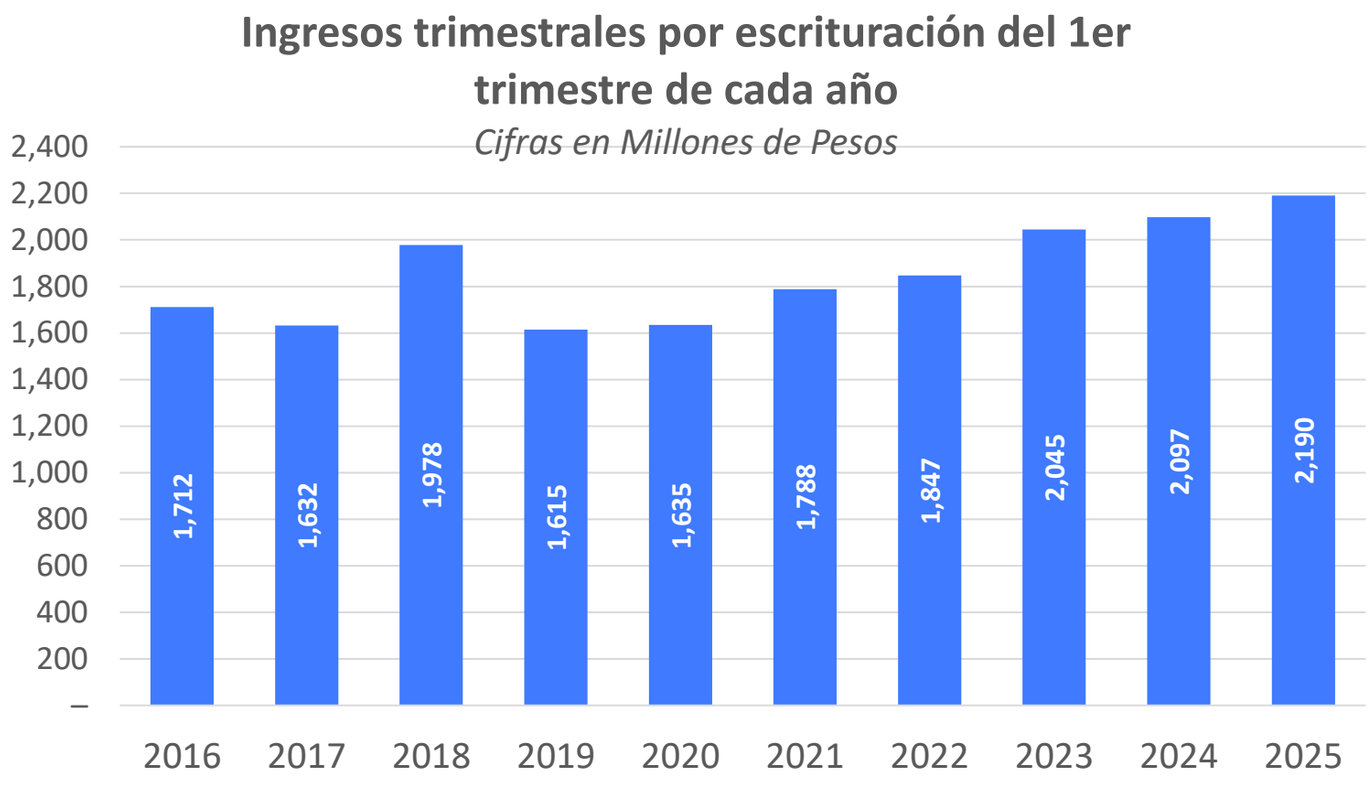
Cifras en Millones de Pesos



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Crecimiento 1T:		**(5.7%)**	**+4.0%**	**+2.1%**	**+23.7%**	**(7.6%)**	**+11.9%**	**+1.9%**	**+17.0%**	**(0.5%)**	**+17.8%**

Los ingresos de Javer por escrituración de viviendas crecieron un 4.4% en el 1T’25, logrando así 6 años consecutivos de crecimiento constante!

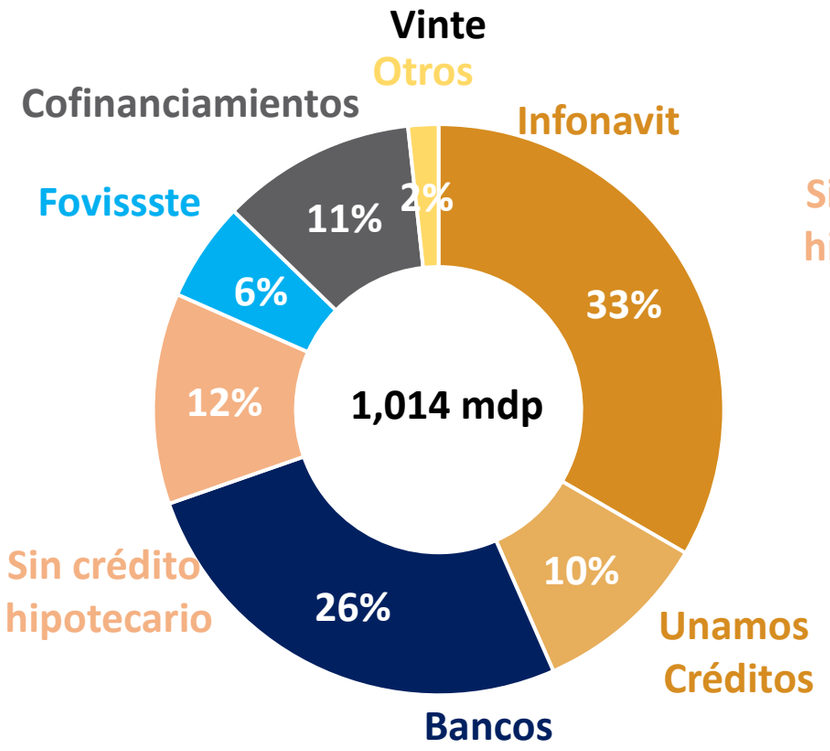
Solo JAVER

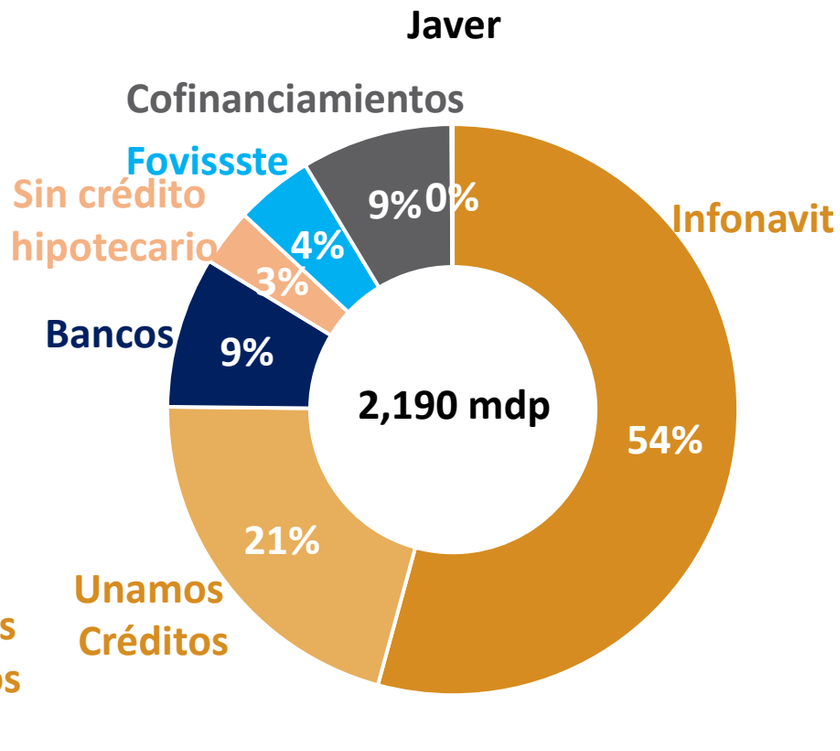


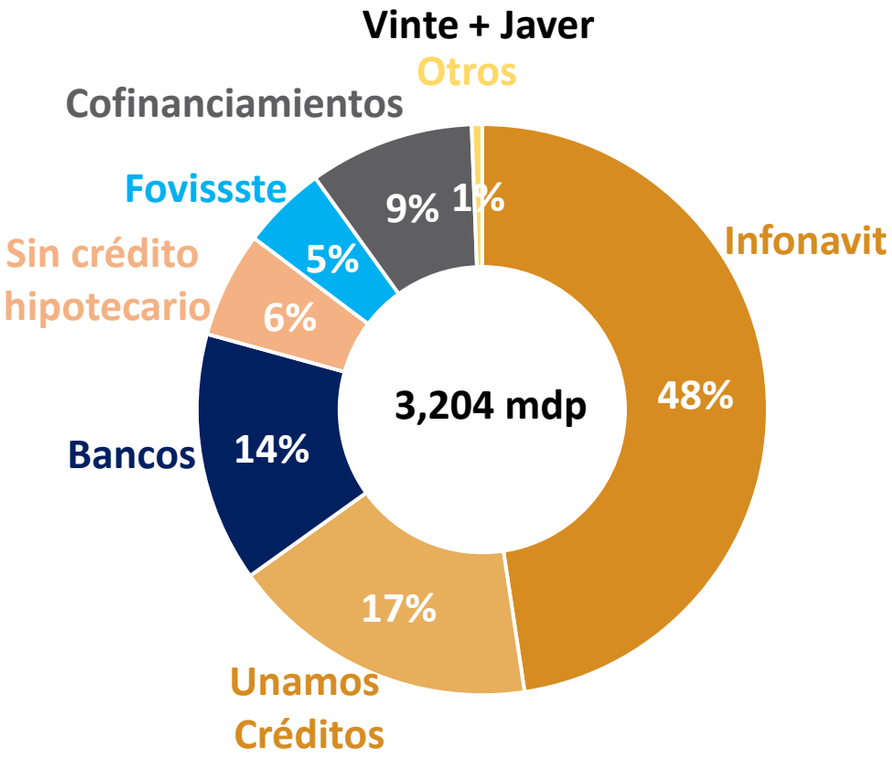
Crecimiento 1T:	**12.0%**	**(4.7%)**	**+21.2%**	**(18.3%)**	**+1.3%**	**+9.4%**	**+3.3%**	**+10.7%**	**+2.6%**	**+4.4%**

Vinte y Javer juntas quedan fuertemente posicionados para crecer ante una buena diversificación de fuentes hipotecarias.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento





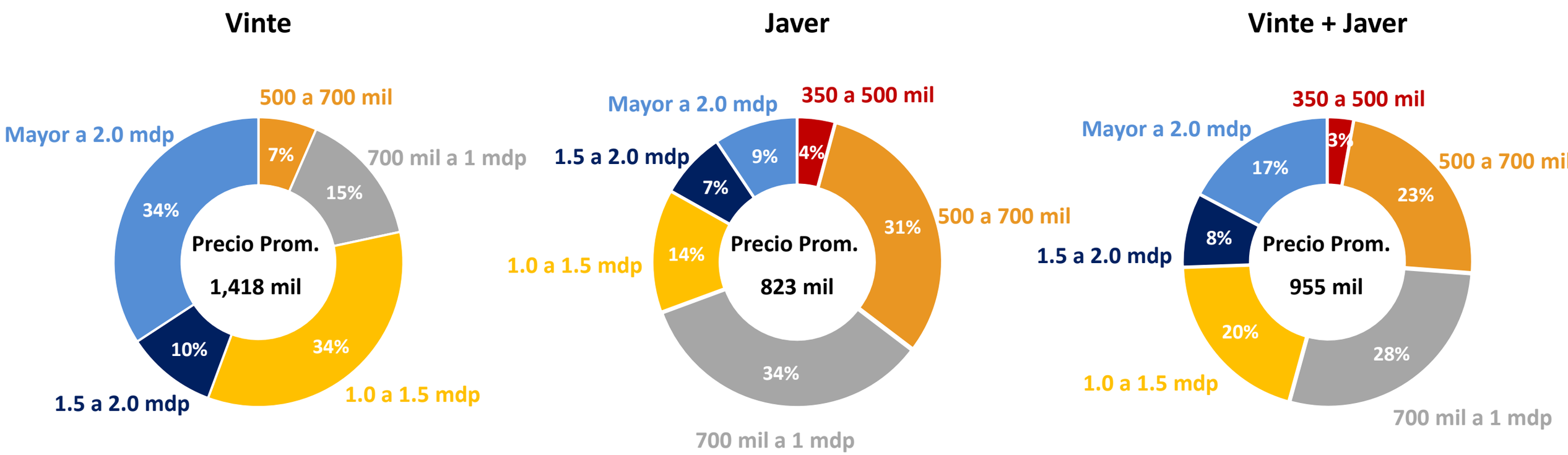


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

*__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)

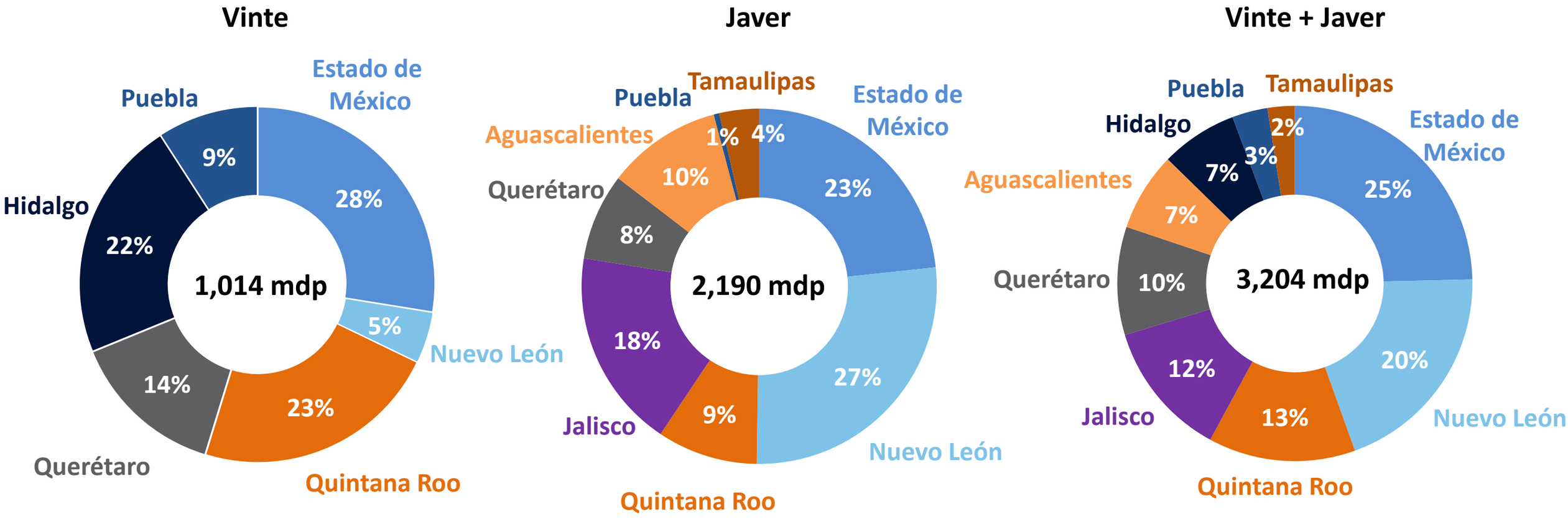
En el 1T’25 el precio promedio de Vinte y Javer fue de 955 mil pesos, bien diversificado en rangos de precios desde casi 500 mil hasta más de 5 millones de pesos.

Distribución de Ingresos 1T’25 de Vinte & Javer por Rango de Precios



Vinte incrementa su diversificación geográfica con la consolidación de Javer.

Distribución de Ingresos 1T’25 por Ubicación



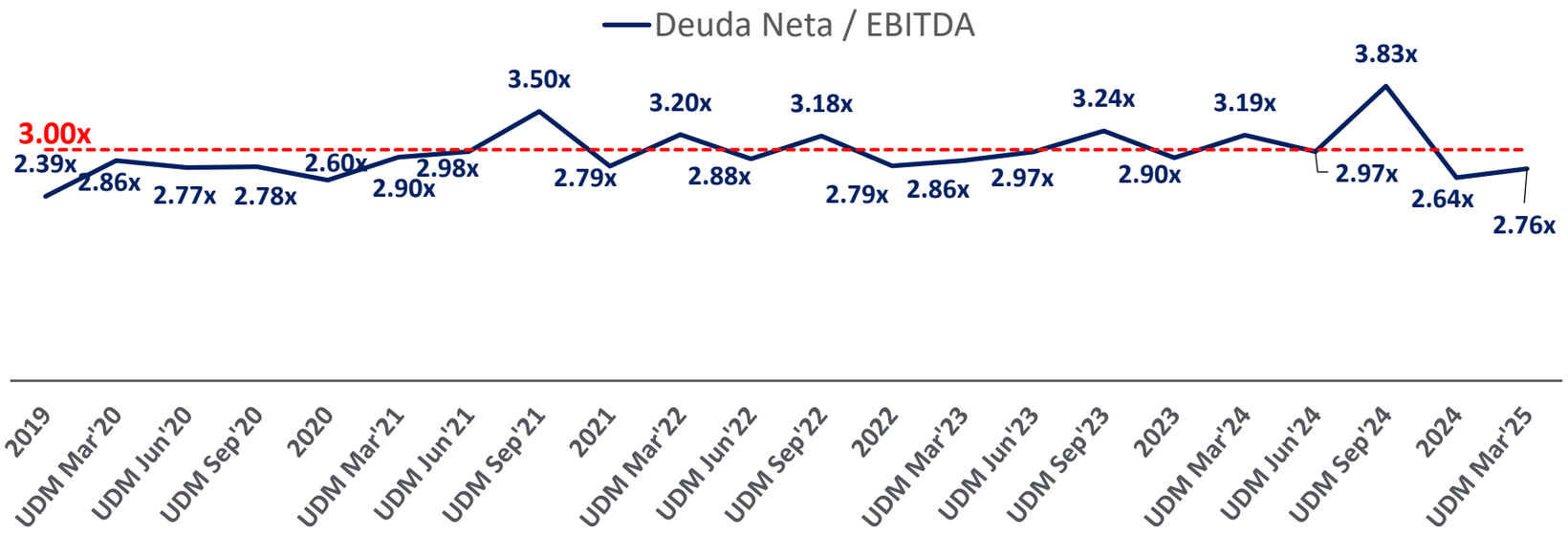
Durante el primer trimestre del 2025, Vinte crece el 7.7% en ingresos, 9.8% en EBITDA y 26.9% en Utilidad Neta.

Vinte & Javer
1T'25
Y
1T'24
(proforma)

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		
(Ps. miles)	Ene-Mar '24	Ene-Mar '25	1T'25	Ene-Mar '24	Ene-Mar '25	**Precio Prom: +7.3%**
Viviendas (unidades escrituradas)	**3,383**	**3,419**	1.1%	**Precio Prom. 889.5**	**Precio Prom. 954.6**	
Ingresos	**3,040,755**	**3,274,157**	**7.7%**	**100.0%**	**100.0%**	
Costo de Ventas (sin intereses)	2,055,802	2,231,941	8.6%	67.6%	68.2%	
Utilidad Bruta	984,953	1,042,215	5.8%	32.4%	31.8%	
GAV	534,771	534,481	(0.1%)	17.6%	16.3%	
Otros Gastos (Ingresos)	(2,516)	(7,542)	199.8%	(0.1%)	(0.2%)	
Ajustes al EBITDA	23,777	7,661	(67.8%)	0.8%	0.2%	
EBITDA	**476,474**	**522,937**	**9.8%**	**15.7%**	**16.0%**	
(-) Ajustes al EBITDA	(23,777)	(7,661)	(67.8%)	(0.8%)	(0.2%)	
Dep y amortización	38,505	34,607	(10.1%)	1.3%	1.1%	
CIF	140,538	122,880	(12.6%)	4.6%	3.8%	
Participación en negocios conjuntos	(116)	(1,809)	>100%	(0.0%)	(0.1%)	
Utilidad antes de Impuestos	**273,539**	**355,980**	**30.1%**	**9.0%**	**10.9%**	
ISR	94,388	128,553	36.2%	3.1%	3.9%	
Utilidad Neta	**179,151**	**227,427**	**26.9%**	**5.9%**	**6.9%**	
Participación No Controladora	**1,010**	**1,208**	19.6%	0.0%	0.0%	
Ut. Neta Part. Controladora	**178,141**	**226,218**	**27.0%**	**5.9%**	**6.9%**	

[1] Los ajustes considerados al EBITDA representan: pagos basados en acciones, PTU y otros ingresos de Javer.

El apalancamiento neto a EBITDA se ubicó en 2.76x al 31 de marzo en línea con el objetivo de Vinte.

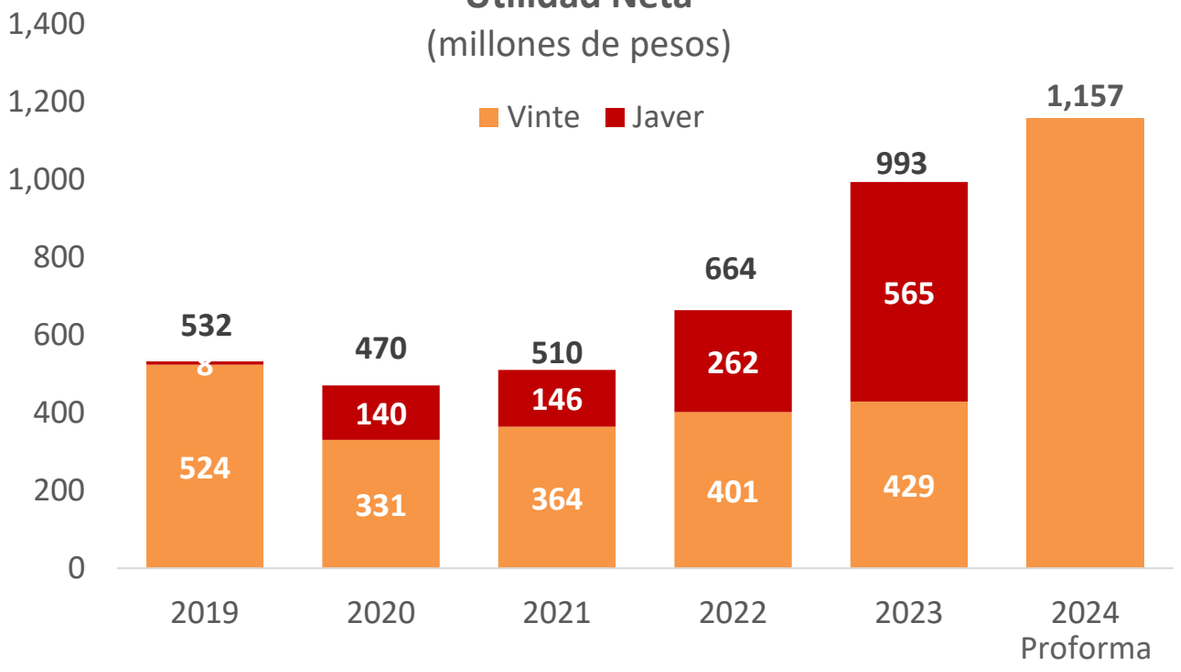


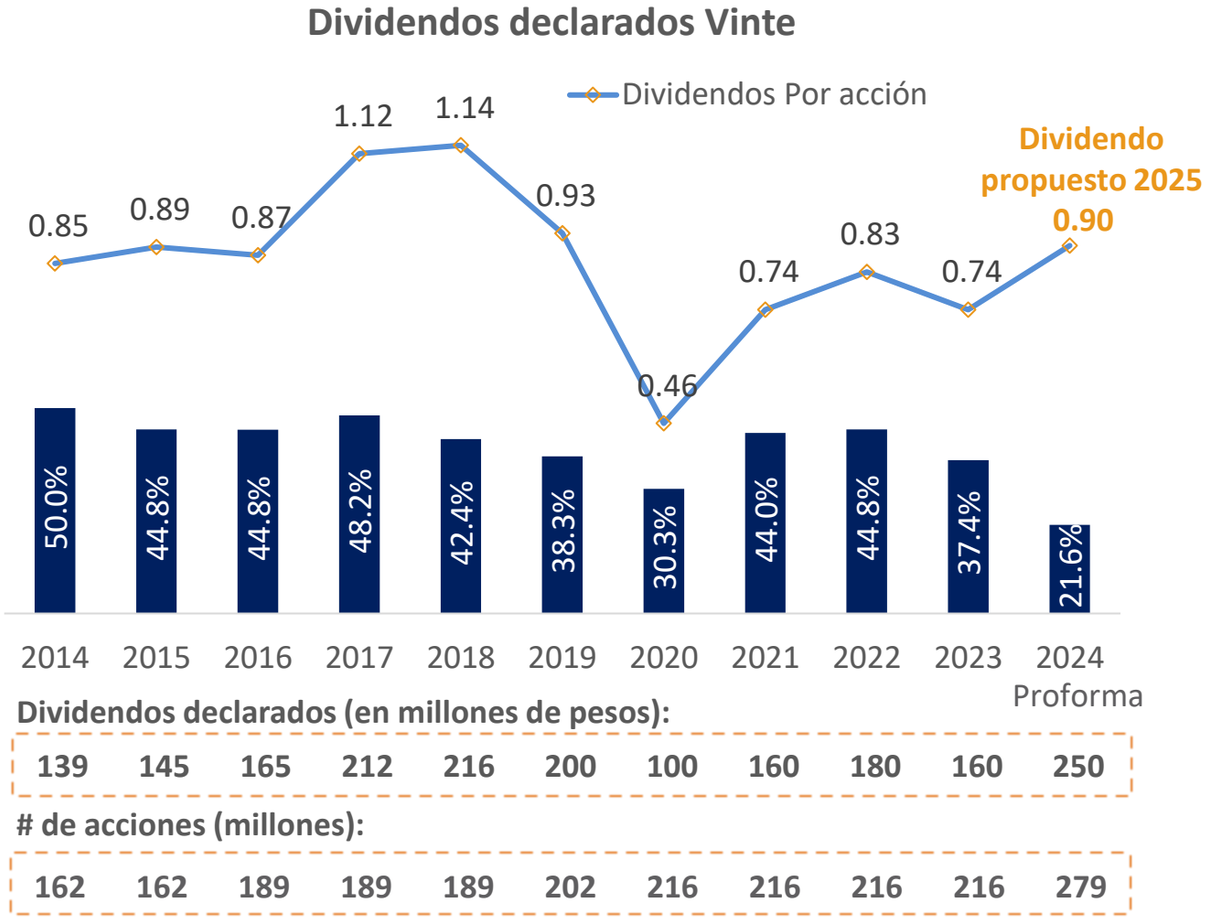
Históricamente, Vinte nunca ha considerado arrendamientos como deuda financiera (monto muy bajo históricamente para Vinte), por lo que la cifra de 1T'25 tampoco incluye arrendamientos. De incluir los arrendamientos, el indicador se ubicaría en 2.83x, debido a que Javer cuenta con 202mdp de arrendamientos.

Los activos totales de Vinte a marzo de 2025, consolidando a Javer, ascienden a casi 24 mil millones de pesos, incluyendo más de 2 mil millones en caja.

Balance General (Millones de pesos)	Dic-24	Mar-25	Crecim. %vs Dic'24
Efectivo e Inv. Temporales	**1,865**	**2,159**	**15.7%**
Cuentas por Cobrar	1,765	1,789	1.4%
Inventarios Inmobiliarios	**16,756**	**17,354**	**3.6%**
Propiedad, Mobiliario y Equipo	299	292	(2.3%)
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, Inv. en acciones Proptech, inventario Xante, impuestos por recuperar, oficinas)	1,519	1,566	3.1%
Crédito Mercantil	826	826	–
Total Activos	**23,030**	**23,987**	**4.2%**
Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	3,173	3,004	(5.3%)
Anticipos de Clientes	61	72	18.0%
Impuestos Diferidos	2,438	2,558	4.9%
Factoraje de Proveedores	1,416	1,356	(4.3%)
Factoraje de Hipotecas de Clientes por Cobrar	500	605	21.0%
Total Pasivos (No Deuda)	**7,588**	**7,595**	**0.1%**
Créditos Corporativos de la Banca	4,796	4,701	(2.0%)
Certificados Bursátiles	3,763	4,577	21.6%
Total Deuda	**8,559**	**9,278**	**8.4%**
Total Pasivos	**16,147**	**16,873**	**4.5%**
Capital Social	3,388	3,421	1.0%
Reserva Adquisición Acciones Propias	62	32	(47.8%)
Resultados Acumulados	3,283	3,509	6.9%
Capital Contable (Parte Controladora)	**6,733**	**6,962**	**3.4%**
Participación No Controladora	**151**	**152**	**0.8%**
Deuda Neta	**6,693**	**7,118**	**6.4%**

Propondremos a la Asamblea de Accionistas un dividendo de 250mdp, un aumento de 21.6% comparado con el año previo en monto por acción, pero manteniendo un capital sólido de la mayoría de las utilidades retenidas del 2024.





Dividendos declarados (en millones de pesos):

139	145	165	212	216	200	100	160	180	160	250

 # de acciones (millones):

162	162	189	189	189	202	216	216	216	216	279

*Los dividendos por la Utilidad Neta del 2019 y 2020 fueron pagados durante el 2021.

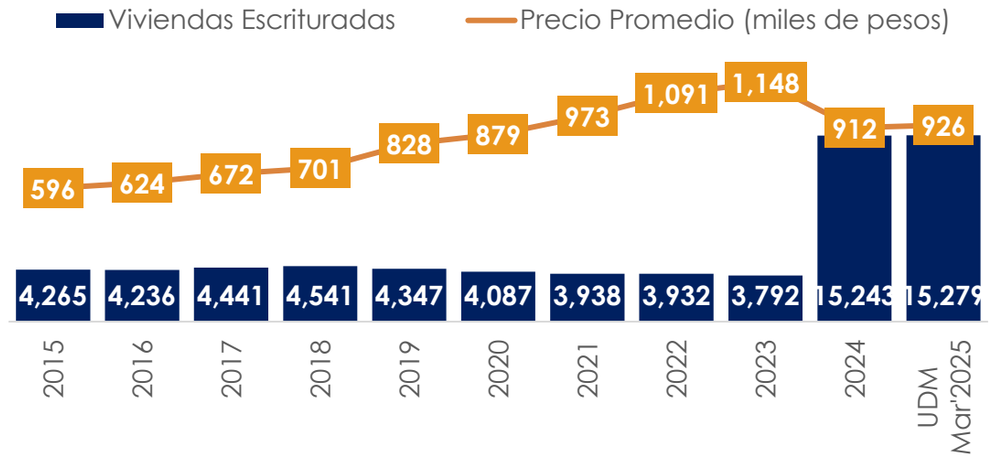
*Número de acciones ajustado por split inverso en 2016, por IPO.

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

Ingresos Totales

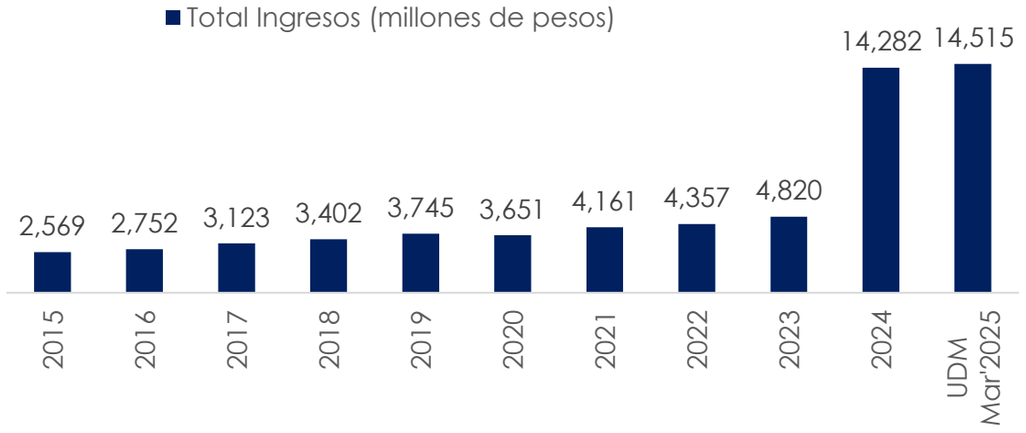
Viviendas Escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales (3 meses)

- El precio promedio del 1T25 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) se incrementó en 7.3%, ubicándose en 955 mil pesos, comparado a los 889 mil pesos registrados en el 1T24.
- El volumen de escrituración de viviendas del 1T25 fue de 3,419 viviendas, 1.1% mayor al del 1T24 de 3,383 viviendas. Esto se vio reflejado en un crecimiento de 7.7% en los ingresos totales.
- Tras la adquisición de Javer, el volumen de escrituración y monto de ingresos se ha incrementado por más de 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	14,152



Crecimiento UDM Ingresos Totales:

11.4%	7.1%	13.5%	8.9%	10.1%	(2.5%)	14.0%	4.7%	10.6%	196.3%	1.6%

Desempeño financiero

Estado de Resultados de Vinte & Subsidiarias (incluyendo Javer)

Utilidad Bruta

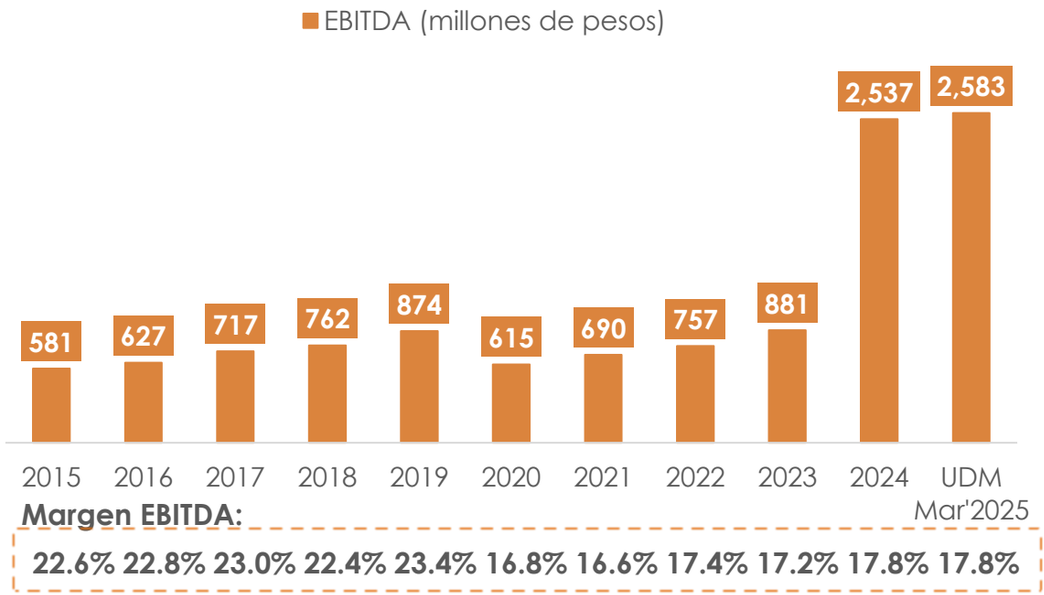
- En el 1T25, la Utilidad Bruta fue de 1,042 millones de pesos, un aumento de 5.8% respecto a los 985 millones de pesos registrados en el 1T24. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 31.8% durante el 1T25 y de 32.4% en el 1T24.

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

- Durante el 1T25, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) excluyendo Depreciación y Amortización disminuyeron 0.7% en comparación con el 1T24, representando un margen de GAV (excluyendo Otros Gastos) de 17.4% en comparación con el 18.0% del 1T24.

EBITDA

- En el 1T25, el EBITDA alcanzó 523 millones de pesos, un incremento de 9.8% comparado con los 476 millones de pesos registrados en el 1T24. El margen EBITDA fue de 16.0% en el 1T25, un aumento de 0.3 p.p. comparados con el 15.7% reportado en el 2024.



Crecimiento Ene-Mar'2025 EBITDA vs Ene-Mar'2024:

9.8%

Desempeño financiero
Estado de Resultados 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 largo plazo, y la construcción y firmas de viviendas del primer trimestre, minimizó el impacto en el CIF.

Concepto (millones de pesos)	Ene-Mar '24	Ene-Mar '25	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	44	49	*11.5%*
Gasto Financiero Neto de Ingresos	115	80	*(30.3%)*
Otras partidas del CIF	(18)	(6)	*(67.8%)*
Total CIF	**141**	**123**	***(12.6%)***
CIF / Ingresos	4.6%	3.8%	-

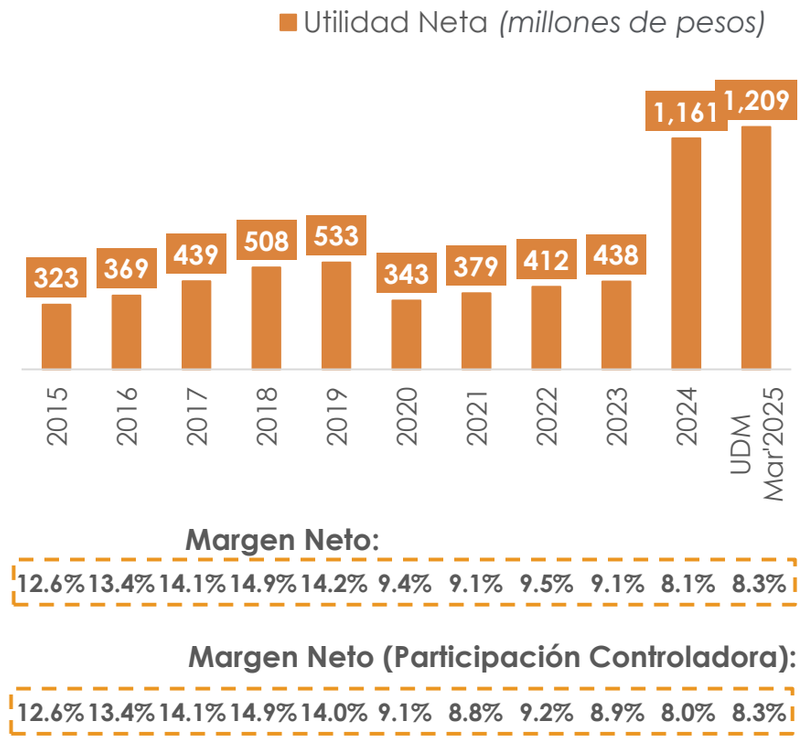
Impuestos a la Utilidad

- En el 1T25, la tasa de ISR sobre la utilidad antes de impuestos fue de 36%, comparada una de 35% en el 1T24.

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

Utilidad Neta

- Durante el 1T25, la Utilidad Neta Consolidada alcanzó 227 millones de pesos comparado con los 179 millones de pesos reportados en el 1T24, representando un incremento del 26.9%. El Margen Neto del trimestre aumentó 1.0 p.p., ubicándose en 6.9%.



Crecimiento Ene-Mar'2025 de Utilidad Neta vs Ene-Mar'2024: 26.9%

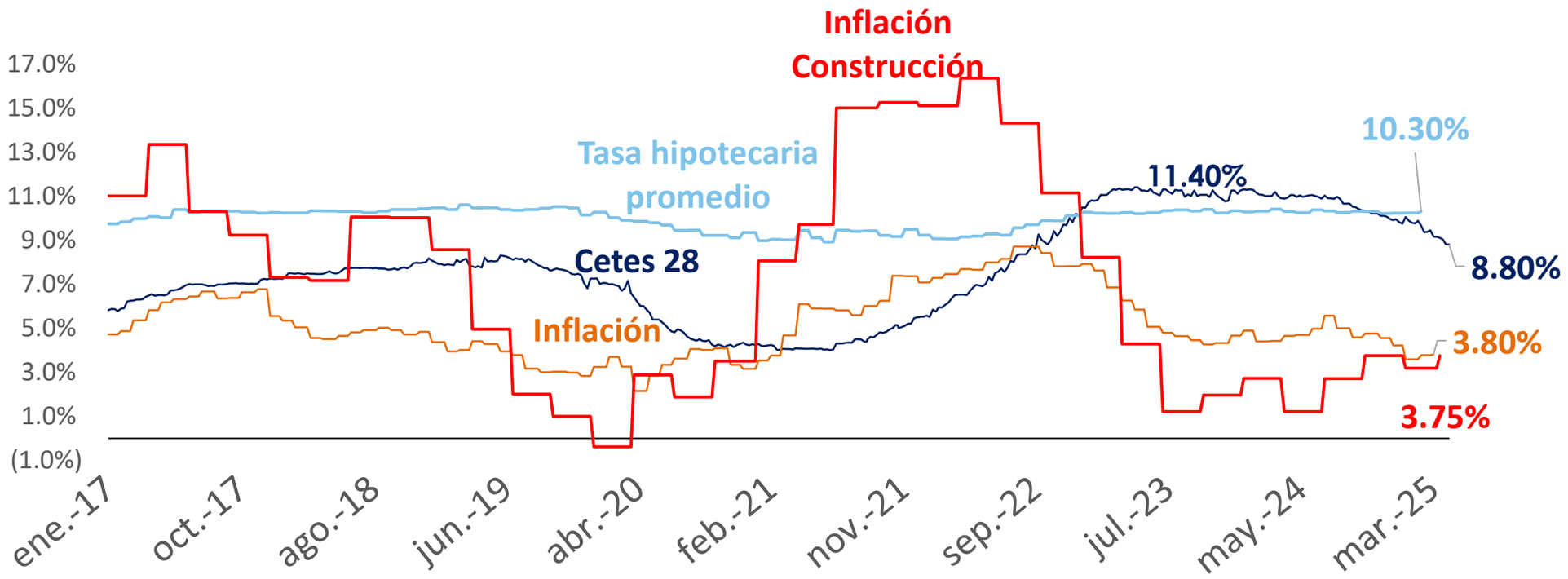
El sector vivienda en México cuenta con sólidos fundamentes.

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 más de 100bps adicionales esperados).
3. Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.
4. Incremento en salario mínimo del 135% en los últimos 6 años.
5. 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).
6. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica y muy por encima del mínimo requerido.
7. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 11.3% anual en los últimos 5 años.
8. Producción de vivienda en México continua rompiendo récords mínimos históricos.
9. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación desde el 2015.
10. Mayor crecimiento en zonas centro y norte, así como turística que en el resto del país.

La tasa de interés de los Cetes aumentaron rápidamente, pero no las tasas hipotecarias ya que nunca bajaron significativamente y porque Infonavit las ha mantenido estables.

Tasas de referencia

(Cetes 28 días, tasa de originación promedio hipotecaria & inflación)

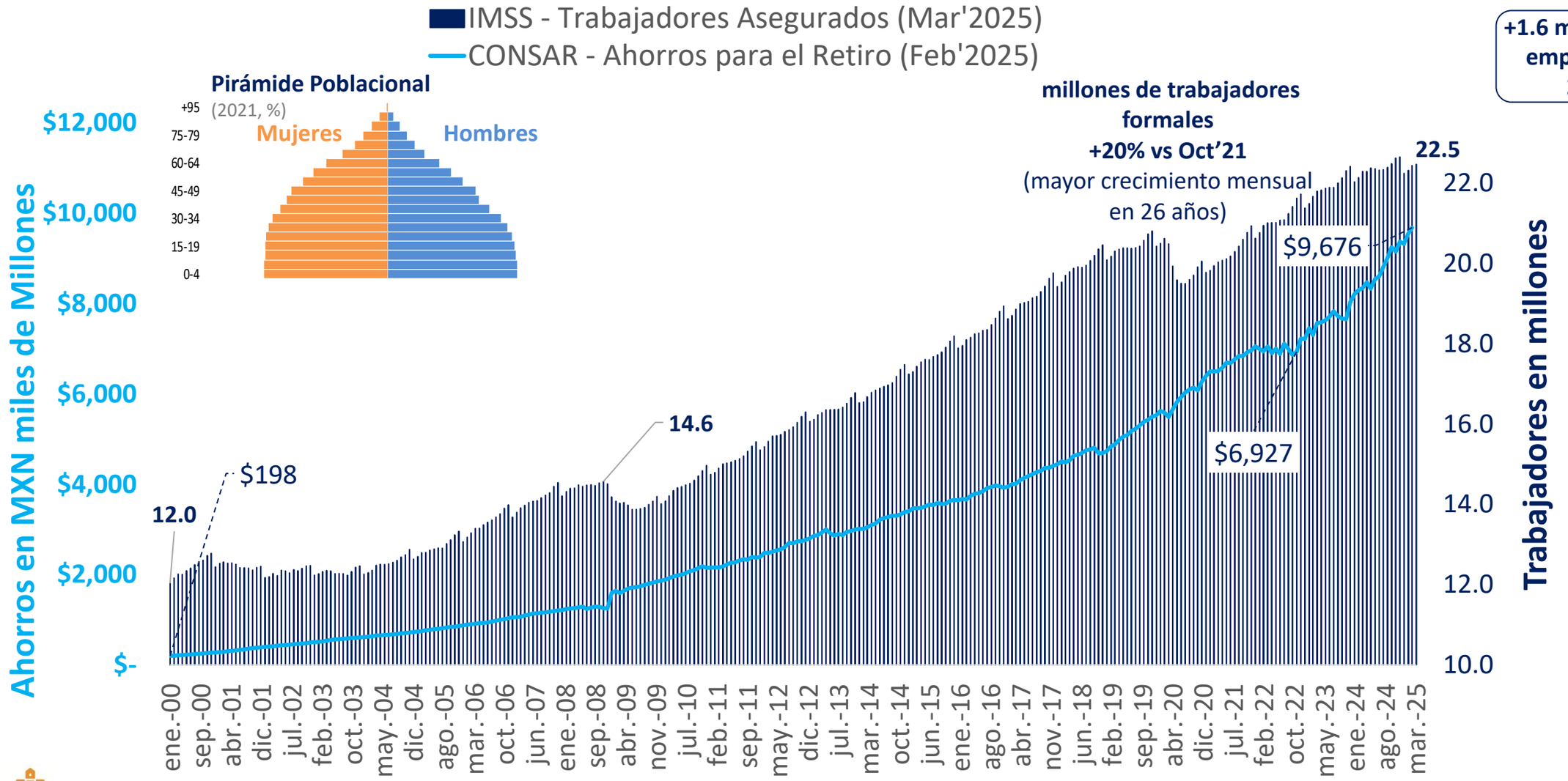


*Cetes a abril 2025, inflación a marzo 2025 & tasa de oiriginación hipotecaria promedio a febrero 2025

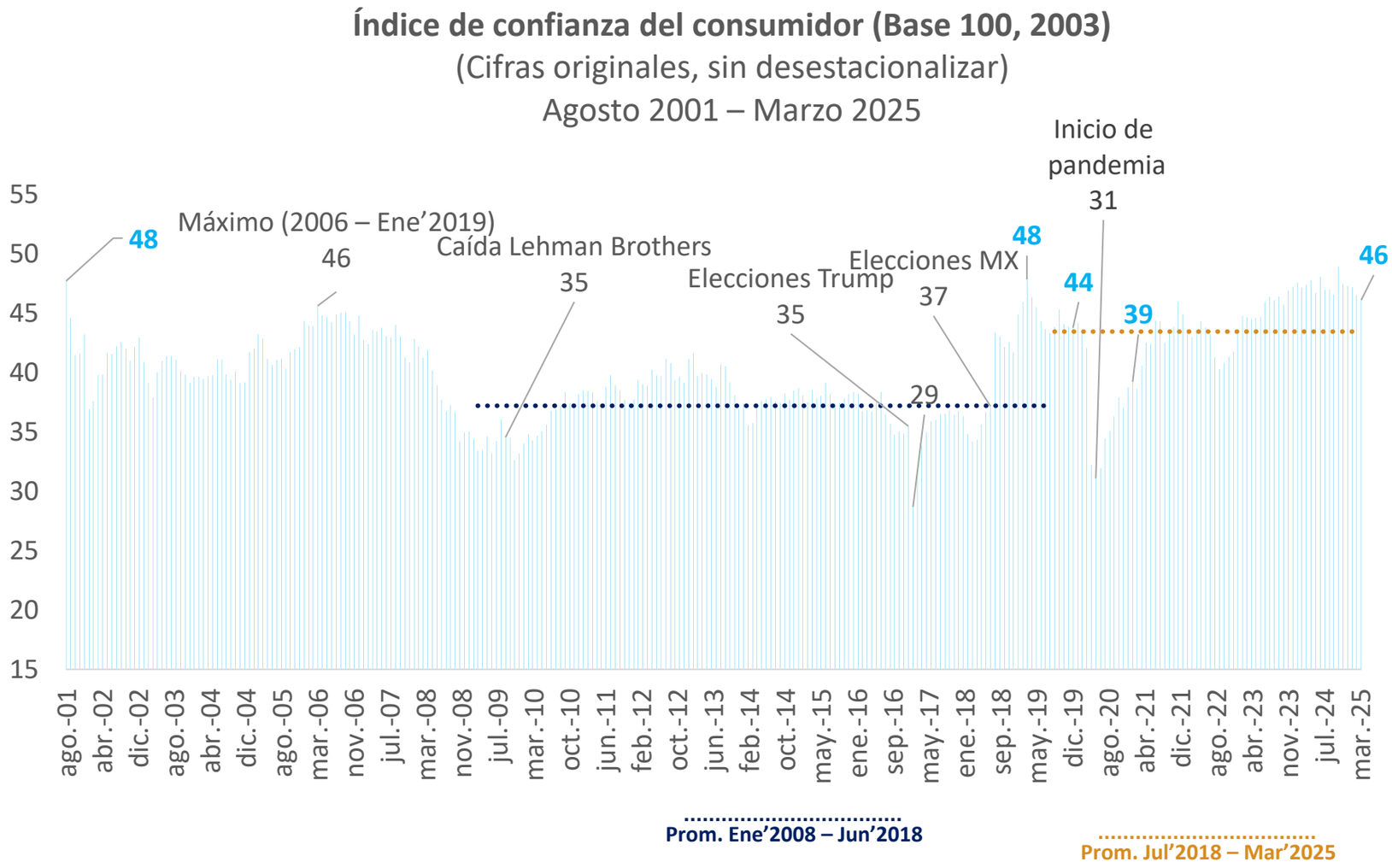
Fuente: Banxico & CNBV

México cuenta con una alta necesidad de vivienda y crecimiento de empleo formal.

Fuerza Laboral en Crecimiento y Ahorros para el Retiro en Aumento



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



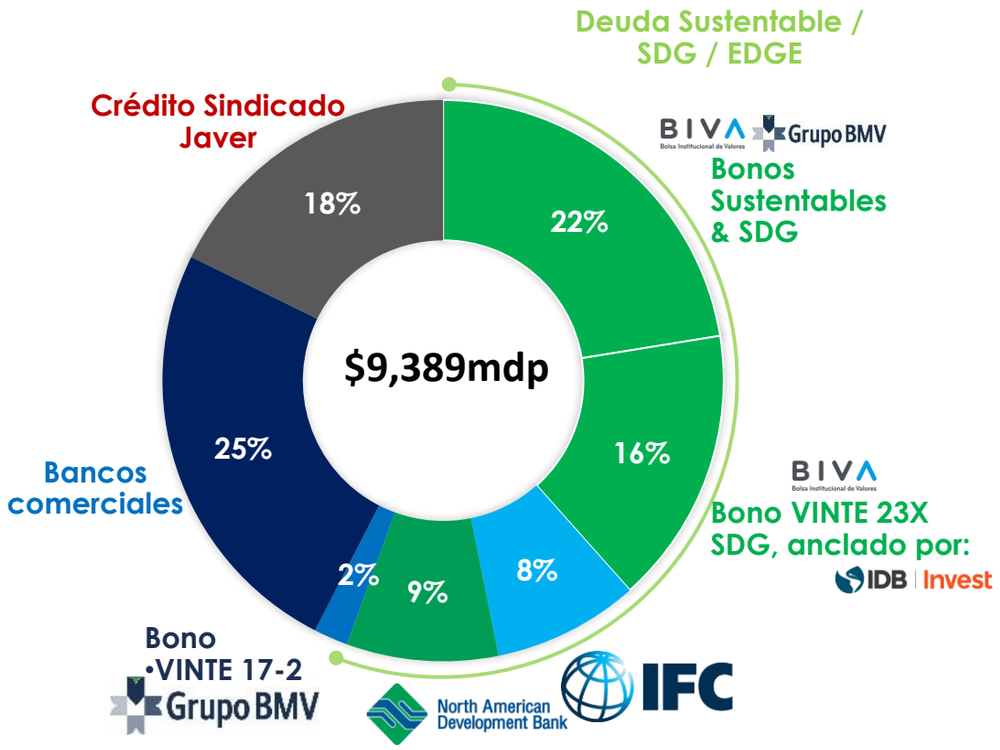
Fuente: INEGI

Hicimos filing con la CNBV para posible colocación de dos bonos en vasos comunicantes que encaja perfecto con los montos y vencimientos ideales para la empresa en 2030 y 2032, así como con el apetito de inversionistas institucionales en Vinte.

Resumen de la transacción		
Instrumento:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo (“Cebures”) TV 91	
Bolsa:	BIVA	
Etiqueta:	**Verde**	
Monto Objetivo:	**Hasta MXN $1,500 millones en vasos comunicantes**	
Calificación Crediticia de las Emisiones:	[AA-] por HR Ratings y [AA-] por Verum	
Plazo:	5 años	7 años
Amortización:	Al vencimiento con posiblidad de amortizar 2 años previos al vencimiento.	Al vencimiento
Formato de Tasa:	Variable	Fija
Periodicidad de Pago de Intereses:	28 días	Semestral
Fecha de Emisión Estimada:	12 de junio de 2025	
Fecha de Vencimiento:	6 de junio de 2030	3 de junio de 2032
Destino de los Recursos	Financiar y/o refinanciar proyectos existentes o futuros, para el desarrollo de comunidades verdes	
Intermediarios Colocadores	BBVA Actinver	

El porcentaje de la deuda sustentable/SDG/EDGE de Vinte aumentaría del 56% al 70% colocando VINTE-25V y 25-2V, disponiendo algunas líneas (como la del IFC) y prepagando el sindicado de Javer y el bono de VINTE 18X.

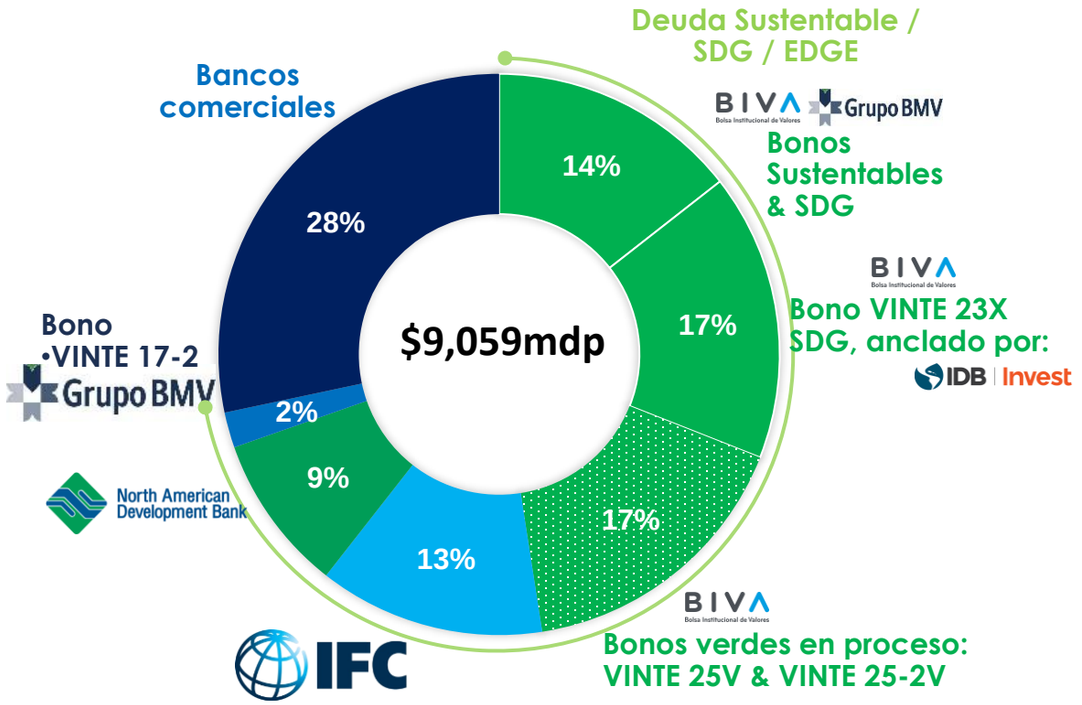
Deuda Bruta
al 31 de marzo de 2025



- **56%** de la deuda **sustentable/SDG/EDGE**
- **100%** de la deuda en pesos

Deuda Bruta Post-colocación
al 31 de marzo de 2025 asumiendo:

Prepago de: Sindicado & VINTE18X
Disposición de: IFC & VINTE 25V / 25-2V por 1,500mdp

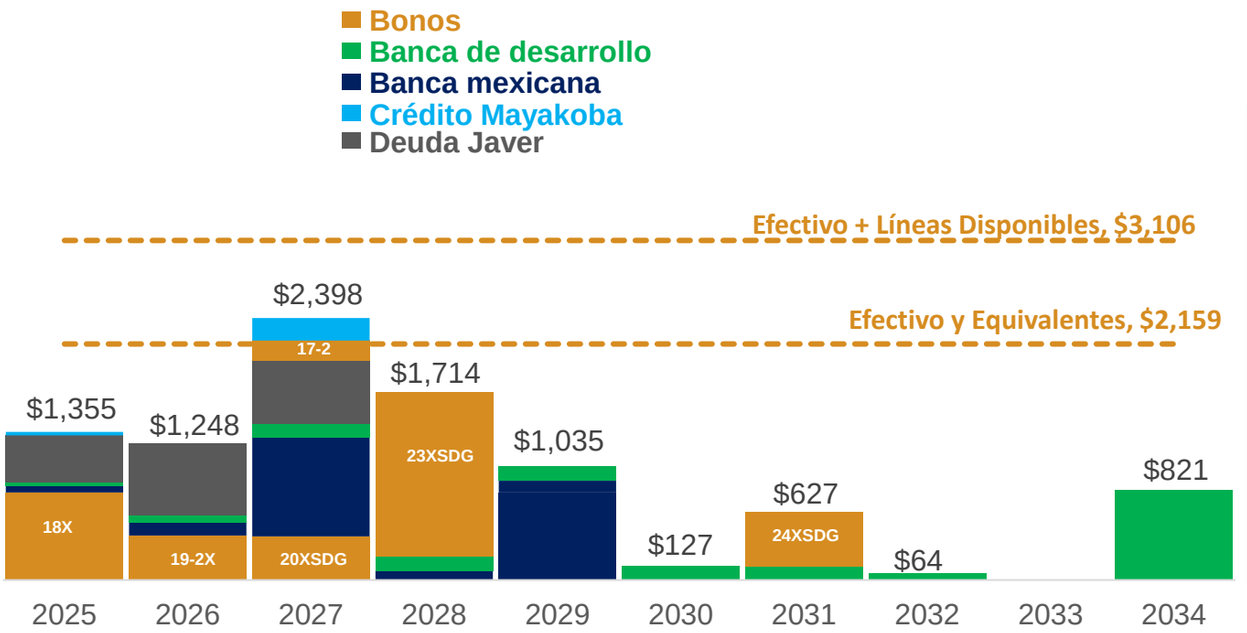


- **70%** de la deuda **sustentable/SDG/EDGE**
- **100%** de la deuda en pesos

El plazo promedio de la deuda de Vinte aumentaría de 3.8 años a 4.5 colocando VINTE-25V y 25-2V, disponiendo de algunas líneas (como la del IFC) y prepagando el sindicado de Javer y el bono de VINTE 18X.

Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

$ mdp, al 31 de marzo de 2025



Plazo promedio de la deuda igual a **3.8 años**

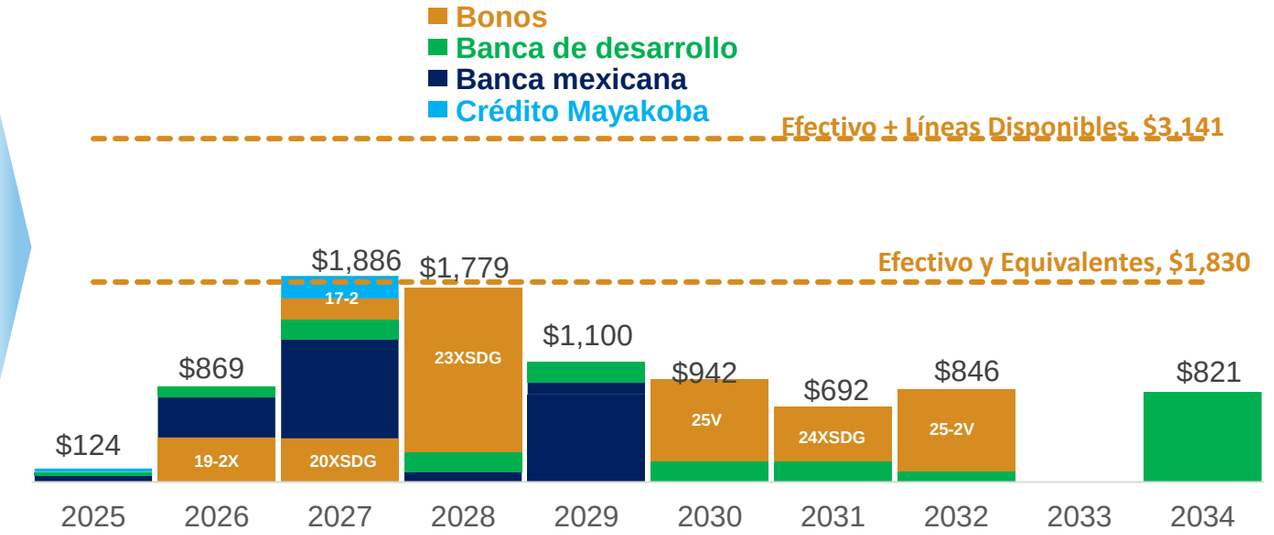
Líneas disponibles:	947
BBVA	300
Banregio	207
Actinver	50
IFC	390

Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles Post-colocación

$ mdp, al 31 de marzo de 2025 asumiendo:

Prepago de: Sindicado & VINTE18X

Disposición de: IFC, VINTE 25V / 25-2V por 1,500mdp & firma de 1,000mdp de líneas de crédito Javer



Plazo promedio de la deuda igual a **4.5 años**

Líneas disponibles:	1,320
BBVA	55
Banregio	215
Actinver	50
Bilaterales Javer	1,000

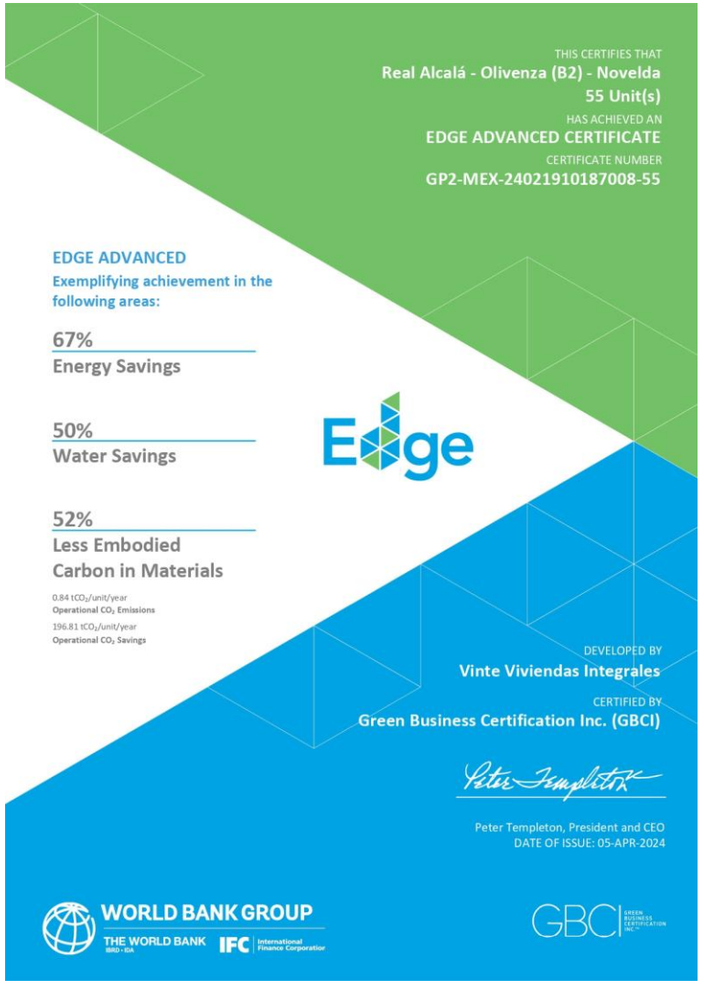
*Vencimiento del bono VINTE 25V: Asumiendo que la colocación se define en vasos comunicantes a 5 y 7 años.

Fuente: Información pública de la Compañía.

Con los recursos de los financiamientos sustentables estaríamos llegando a unas 25mil viviendas EDGE certificadas, manteniendo así el liderazgo mundial EDGE!

Vinte – Viviendas Certificadas EDGE avance 2024

	Al 4T 2023	Avance 2024 Vinte	Avance 2024 Javer	Total a Dic'2024	Proyección 2025 Vinte & Javer	Total a Dic'2025 estimado
Viviendas Vinte EDGE	13,627	3,770	2,876	**20,273**	**5,000**	**25,273**
Viviendas Vinte EDGE *Advanced*	1,378	2,515	428	**4,321**	**2,500**	**6,821**
% EDGE *Advanced*	10.1%	66.7%	14.9%	**21.3%**	**50.0%**	**27.0%**
Personas Beneficiadas	50,081	12,423	7,291	**69,795**	**17,214**	**87,009**
Ahorros Anuales CO_2 (Toneladas)	9,450	7,604	5,700	**22,754**	**5,612**	**28,366**
Ahorros en CO_2 equivalentes anuales	430 mil	346 mil	259 mil	**1,035 mil**	255 mil	**1,291 mil**
Ahorros de Energía Equivalente	32%	43%	34%	**34%**	**34%**	**34%**
Ahorros en Uso de Agua (M_3 anual)	777,970	305,391	156,645	**1,240,006**	**305,827**	**1,545,833**
Ahorro anual de Agua equivalente en pipas	778	305	157	**1,240**	306	**1,546**



Fuente: GBCI Reports.

Información adicional

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El pasado 14 de abril, se publicó la convocatoria de Asamblea Ordinaria Anual de accionistas de Vinte, la cual incluye entre otros temas, la aprobación de dividendos por hasta 251 millones de pesos (o $0.90 pesos por acción), representando aproximadamente el 22% de la utilidad neta proforma del 2024.

CALIFICACIONES CREDITICIAS DE LOS BONOS VINTE 17-2, 18X, 19-2X, 20X SDG, 23X SDG, 24X SDG & Javer

Calificadora	HR Ratings® Credit Rating Agency	VERUM CALIFICADORA DE VALORES	Perspectiva HR Ratings / Verum
VINTE 17-2	HR AA-	AA-/M	Estable / En Observación
VINTE 18X	HR AAA	AAA/M	Estable / En Observación
VINTE 19-2X	HR AA-	AA-/M	Estable / En Observación
VINTE 20X SDG	HR AA-	AA-/M	Estable / En Observación
VINTE 23X SDG	HR AA-	AA-/M	Estable / En Observación
VINTE 24X SDG	HR AA-	AA-/M	Estable / En Observación
Javer	HR AA	AA-/M	Estable / En Observación

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

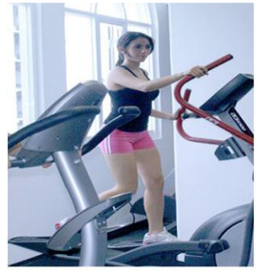
SOBRE VINTE

Vinte se consolidó como el grupo constructor de vivienda más grande de México en diciembre de 2024, tras la adquisición de Javer. Somos una desarrolladora inmobiliaria sustentable y verticalmente integrada, con 21 años de trayectoria y un enfoque claro en la rentabilidad y la generación de valor, con 15,243 viviendas escrituradas durante el año. Contamos con un equipo directivo altamente calificado, con más de 32 años de experiencia en el sector vivienda en México. A lo largo de nuestra historia, nos hemos dedicado al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, con un compromiso constante por mejorar su calidad de vida, lo que nos ha valido diversos reconocimientos nacionales e internacionales. Hemos desarrollado más de 65 mil viviendas en nueve estados del país, principalmente en la región centro, alcanzando un alto nivel de lealtad entre nuestros clientes. Desde 2017, impulsamos una estrategia digital enfocada en Proptech, con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales, que representan el 36% de nuestras ventas en los últimos 12 meses.

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."

REAL
TOLEDO



TEBE

REAL
TOLEDO

Estados Financieros Proforma

1T'25 Consolidado | 1T'24 Proforma Vinte + Javer | 12 meses a Dic'24 y Mar'25 Proforma Vinte + Javer

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS PROFORMA PARA PERIODOS CORRESPONDIENTES A 2024

(Miles de pesos, excepto número de acciones)	1T24 Proforma	1T25	Δ%	UDM Dic'24 Proforma	UDM Mar'25 Proforma	Δ%
Viviendas (unidades)	3,383	3,419	*1.1%*	15,243	15,279	*0.2%*
Precio Promedio	890	955	*7.3%*	912	926	*1.6%*
Ingresos	**3,040,755**	**3,274,157**	**7.7%**	**14,281,782**	**14,515,185**	**1.6%**
Costo de Venta (sin intereses)	2,055,802	2,231,941	*8.6%*	9,686,008	9,862,147	*1.8%*
Utilidad Bruta	984,953	1,042,215	*5.8%*	4,595,774	4,653,037	*1.2%*
Margen Bruto	*32.4%*	*31.8%*	*(0.6 p.p.)*	*32.2%*	*32.1%*	*(0.1 p.p.)*
GAV y Otros Gastos	532,255	526,940	*(1.0%)*	2,172,360	2,167,044	*(0.2%)*
Ajustes al EBITDA[1]	23,777	7,661		113,422	97,306	
EBITDA	**476,474**	**522,937**	**9.8%**	**2,536,836**	**2,583,300**	**1.8%**
Margen EBITDA	*15.7%*	*16.0%*	*0.3 p.p.*	*17.8%*	*17.8%*	-
Ajustes al EBITDA[1]	(23,777)	(7,661)		(113,422)	(97,306)	
Depreciación y Amortización	38,505	34,607	*(10.1%)*	152,521	148,623	*(2.6%)*
CIF	140,538	122,880	*(12.6%)*	604,346	586,688	*(2.9%)*
Participación en negocios conjuntos	(116)	(1,809)	*>100%*	(1,763)	(3,456)	*96.0%*
Utilidad Antes de Impuestos	**273,539**	**355,980**	**30.1%**	**1,664,785**	**1,747,226**	**5.0%**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*9.0%*	*10.9%*	*1.9 p.p.*	11.7%	12.0%	*0.3 p.p.*
ISR	94,338	*128,553*	*36.2%*	503,820	537,986	*6.8%*
Utilidad Neta	**179,151**	**227,427**	**26.9%**	**1,160,964**	**1,209,240**	**4.2%**
Margen Neto	*5.9%*	*6.9%*	*1.0 p.p.*	*8.1%*	*8.3%*	*0.2 p.p.*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,010	1,208	*19.6%*	3,562	3,760	*5.6%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	178,141	226,218	*27.0%*	1,157,402	1,205,480	*4.2%*
Intereses en Costo de Ventas	43,526	48,515	*11.5%*	212,590	217,579	*2.3%*
Número de Acciones en Circulación	**279,148,124**	**279,148,124**		**278,081,595**	**279,148,124**	
Utilidad Neta por Acción	0.64	0.81	*27.0%*	4.16	4.32	*3.8%*

[1] Los ajustes considerados al EBITDA representan Pagos basados en Acciones, PTU y otros ingresos correspondientes a Javer.

Estados Financieros

1T'25 Consolidado | 1T'24 Solo Vinte

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

(Miles de pesos, excepto número de acciones)	1T24	1T25	Δ%
Viviendas (unidades)	748	3,419	*>300%*
Precio Promedio	1,219	955	*(21.7%)*
Ingresos	**933,066**	**3,274,157**	***>200%***
Costo de Venta (sin intereses)	637,743	2,231,941	*>200%*
Utilidad Bruta	295,323	1,042,215	*>200%*
Margen Bruto	*31.7%*	*31.8%*	*0.1 p.p.*
GAV y Otros Gastos	118,513	526,940	*>300%*
Ajustes al EBITDA[1]	-	7,661	
EBITDA	**176,809**	**522,937**	**>200%**
Margen EBITDA	*18.9%*	*16.0%*	*(2.9 p.p.)*
Ajustes al EBITDA[1]	-	(7,661)	
Depreciación y Amortización	13,349	34,607	*>100%*
CIF	49,463	122,880	*>200%*
Participación en negocios conjuntos	(116)	(1,809)	*>100%*
Utilidad Antes de Impuestos	**113,882**	**355,980**	**>200%**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*12.2%*	*10.9%*	*(1.3 p.p.)*
ISR	27,332	*128,553*	*>200%*
Utilidad Neta	**86,550**	**227,427**	**>100%**
Margen Neto	*9.3%*	*6.9%*	*(2.4 p.p.)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,010	1,208	*19.6%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	85,540	226,218	*>100%*
Intereses en Costo de Ventas	43,526	48,515	*11.5%*
Número de Acciones en Circulación	**216,425,413**	**279,148,124**	
Utilidad Neta por Acción	0.40	0.81	*>100%*

[1] Los ajustes considerados al EBITDA representan Pagos basados en Acciones, PTU y otros ingresos correspondientes a Javer.

Estados Financieros

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ACTIVO (miles de pesos)	Dic 31, 2024	Mar 31, 2025	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	1,865,481	2,159,176	*15.7%*
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	1,344,286	1,368,395	*1.8%*
Inventarios inmobiliarios	8,798,584	9,424,553	*7.1%*
Pagos anticipados y otros activos	1,083,057	1,174,823	*8.5%*
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**13,091,409**	**14,126,948**	***7.9%***
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	7,957,187	7,929,771	*(0.3%)*
Activos por derecho de uso	214,817	232,344	*8.2%*
Crédito Mercantil	826,374	826,374	-
Otros Activos (Neto)	63,282	56,617	*(10.5%)*
Propiedades, mobiliario y equipo	115,955	90,590	*(21.9%)*
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	21,399	19,590	*(8.5%)*
Otros activos a largo plazo	161,512	125,821	*(22.1%)*
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	420,336	420,336	-
Otras inversiones a largo plazo	158,162	158,162	-
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	**9,939,025**	**9,859,606**	***(0.8%)***
TOTAL DE ACTIVOS	**23,030,434**	**23,986,553**	***4.2%***

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Dic 31, 2024	Mar 31, 2025	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	3,444,491	3,325,760	*(3.4%)*
Proveedores de terrenos CP	294,035	251,290	*(14.5%)*
Deuda con costo de CP	1,495,864	1,552,083	*3.8%*
Impuestos y otras cuentas por pagar	399,832	332,468	*(16.8%)*
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	500,312	605,441	*21.0%*
Otros pasivos circulantes sin costo	147,989	159,431	*7.7%*
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**6,282,522**	**6,226,473**	***(0.9%)***
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	4,100,206	3,948,573	*(3.7%)*
Certificados bursátiles	2,962,559	3,777,000	*27.%*
Impuestos diferidos	2,438,066	2,557,847	*4.9%*
Otros pasivos LP sin costo	363,152	362,625	*(0.1%)*
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**9,863,984**	**10,646,045**	***7.9%***
TOTAL DE PASIVOS	**16,146,506**	**16,872,518**	***4.5%***
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	3,387,967	3,421,030	*1.0%*
Reserva para readquisición de acciones	61,979	32,373	*(47.8%)*
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	3,033,836	3,282,529	*8.2%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	249,467	226,218	*(9.3%)*
Participación no controladora	150,678	151,886	*0.8%*
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	**6,883,928**	**7,114,036**	***3.3%***
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**23,030,434**	**23,986,553**	***4.2%***

Estados Financieros

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de pesos)	Dic 31, 2024	Mar 31, 2025
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	538,524	355,980
Ajustes por:		
Depreciación y amortización de activos intangibles	59,744	34,607
Amortización de gastos de colocación de deuda	25,620	11,191
Baja de activos	27,760	6,275
Intereses a cargo	589,934	114,578
Intereses a favor	(151,637)	(34,413)
Participación en asociados y negocios conjuntos	1,763	1,809
Suma	**1,091,709**	**490,027**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO		
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(840,388)	(24,108)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(8,221,594)	(598,553)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	4,767,926	(209,354)
Incremento (Decremento) en Proveedores	44,835	(42,854)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(3,449)	10,968
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	338,396	(17,387)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**(3,914,274)**	**(881,288)**
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	**(2,822,566)**	**(391,261)**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(138,980)	(24,642)
Intereses Cobrados	151,637	34,413
Otras Partidas	-	-
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**12,657**	**9,771**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento en financiamiento bancario	7,818,220	1,972,020
Financiamientos Bursátiles	-	-
Recompra de Acciones	(10)	(29,606)
Disminución en instituciones de crédito	(5,607,797)	(1,253,186)
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	-	-
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(3,946)	105,130
Aumento de Capital	1,778,855	33,062
Gastos de colocación de deuda	(44,694)	(11,773)
Dividendos pagados	(160,154)	-
Intereses pagados	(589,934)	(114,578)
Otras partidas	(22,530)	(25,882)
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	**3,168,009**	**675,186**
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**358,100**	**293,696**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	**1,507,381**	**1,865,481**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	**1,865,481**	**2,159,176**