

# VINTE

# VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V.

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR COMERCIAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	VAR
<b>Activo Total</b>	<b>9,226</b>	<b>9,880</b>	<b>11,642</b>	<b>23,987</b>	<b>106.0%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>4,608</b>	<b>5,350</b>	<b>6,278</b>	<b>14,127</b>	<b>125.0%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>573</b>	<b>704</b>	<b>1,121</b>	<b>2,159</b>	<b>92.7%</b>
Cientes	470	346	277	1,368	394.3%
Otras Cuentas por cobrar (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Inventarios	3,334	4,006	4,527	9,425	108.2%
Otros Activos Circulantes	231	295	353	1,175	232.6%
<b>Largo Plazo</b>	<b>4,618</b>	<b>4,530</b>	<b>5,364</b>	<b>9,860</b>	<b>83.8%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	96	95	90	91	0.1%
Activos Intangibles (Neto)	54	67	72	883	1128.7%
Otros Activos No Circulantes	4,469	4,368	5,202	8,886	70.8%
<b>Pasivo Total</b>	<b>4,786</b>	<b>5,206</b>	<b>6,708</b>	<b>16,873</b>	<b>151.5%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>1,373</b>	<b>1,415</b>	<b>1,558</b>	<b>6,226</b>	<b>299.7%</b>
Proveedores	585	584	721	3,577	396.3%
Créditos Bancarios	113	288	155	752	386.1%
Créditos Bursátiles	293	-	-	800	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	4	18	16	87	443.5%
Impuestos por Pagar	117	123	124	261	110.4%
Otros Pasivos Circulantes	261	402	542	749	38.1%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>3,413</b>	<b>3,791</b>	<b>5,150</b>	<b>10,646</b>	<b>106.7%</b>
Créditos Bancarios	632	862	599	4,760	694.8%
Créditos Bursátiles	1,762	1,770	3,262	2,965	-9.1%
Otros Pasivos Con Costo	25	18	22	114	430.4%
Pasivos por Impuestos Diferidos	907	1,028	1,149	2,558	122.6%
Otros Pasivos No Circulantes	86	113	119	248	108.6%
<b>Deuda Total</b>	<b>2,801</b>	<b>2,920</b>	<b>4,016</b>	<b>9,278</b>	<b>131.0%</b>
Deuda Neta	2,228	2,216	2,895	7,118	145.9%
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>4,440</b>	<b>4,674</b>	<b>4,934</b>	<b>7,114</b>	<b>44.2%</b>
Capital Contable Minoritario	126	136	145	152	4.6%
Capital Contable Mayoritario	4,314	4,538	4,788	6,962	45.4%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	279,148
Precio	25-abr-25 33.00
Precio Max. 12m	33.30
Precio Min. 12m	29.00
Dividendo	0.90
<b>Dividend Yield</b>	<b>2.73%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>9,212</b>
CCM / CC	0.979
Efectivo	2,159
Deuda Total	9,278
Deuda Neta	7,118
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>16,532</b>
INFORMACIÓN OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>7,630</b>
Utilidad Operativa 12m	920
Depr. Y Amort. 12m	81
<b>EBITDA 12 m</b>	<b>1,001</b>
Margen EBITDA	13.1%
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>543</b>
Margen Neto	7.1%
CAPEX 12m	-162
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	<b>16.52</b>
P.M. / EBITDA	9.20
P.M. / Fon	19.55
<b>P.M. / CC May</b>	<b>1.32</b>
P.M. / Utilidad	16.98
UPA	1.94
Deuda Neta / EBITDA	7.11
<b>Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)</b>	<b>8.48</b>

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	VAR
<b>Ventas Netas</b>	<b>4,166</b>	<b>4,492</b>	<b>4,831</b>	<b>7,630</b>	<b>57.9%</b>
Costo de Ventas	3,067	3,273	3,499	5,437	55.4%
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>1,099</b>	<b>1,220</b>	<b>1,332</b>	<b>2,193</b>	<b>64.6%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>26.4%</b>	<b>27.2%</b>	<b>27.6%</b>	<b>28.7%</b>	<b>4.2%</b>
Gastos Generales	583	672	753	1,273	69.0%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>516</b>	<b>548</b>	<b>579</b>	<b>920</b>	<b>58.8%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>12.4%</b>	<b>12.2%</b>	<b>12.0%</b>	<b>12.1%</b>	<b>0.6%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	22	47	76	(2)	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>538</b>	<b>595</b>	<b>655</b>	<b>918</b>	<b>40.2%</b>
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	(34)	(22)	(56)	(134)	138.3%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	(1)	(0)	(3)	668.0%
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>504</b>	<b>573</b>	<b>598</b>	<b>781</b>	<b>30.5%</b>
Impuestos a la Utilidad	123	152	152	234	54.5%
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>381</b>	<b>420</b>	<b>447</b>	<b>546</b>	<b>22.3%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>381</b>	<b>420</b>	<b>447</b>	<b>546</b>	<b>22.3%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	16	10	10	4	-60.1%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>365</b>	<b>411</b>	<b>437</b>	<b>543</b>	<b>24.1%</b>
Margen Neto	8.8%	9.1%	9.0%	7.1%	-21.4%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	VAR
Utilidad de Operación	516	548	579	920	58.8%
Depreciación y Amortizac.	48	50	53	81	52.0%
<b>EBITDA</b>	<b>564</b>	<b>598</b>	<b>632</b>	<b>1,001</b>	<b>58.3%</b>
Margen EBITDA	13.5%	13.3%	13.1%	13.1%	0.2%
Intereses pagados	89	99	134	301	125.1%
Intereses ganados	55	77	78	167	115.6%
Impuestos a la Utilidad	123	152	152	234	54.5%
<b>CAPEX</b>	<b>22</b>	<b>(99)</b>	<b>(63)</b>	<b>(162)</b>	<b>155.5%</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>428</b>	<b>324</b>	<b>361</b>	<b>471</b>	<b>30.4%</b>
Variación en el Capital de Trabajo	(672)	(429)	(1,111)	(4,378)	294.1%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-23	jun-24	sep-23	sep-24	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25	Var
<b>Ventas Netas</b>	<b>1,054</b>	<b>1,177</b>	<b>1,067</b>	<b>1,022</b>	<b>1,777</b>	<b>2,156</b>	<b>933</b>	<b>3,274</b>	<b>250.9%</b>
Costo de Ventas	763	821	768	744	1,286	1,591	681	2,280	234.7%
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>291</b>	<b>356</b>	<b>299</b>	<b>278</b>	<b>491</b>	<b>565</b>	<b>252</b>	<b>994</b>	<b>294.6%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>27.6%</b>	<b>30.2%</b>	<b>28.0%</b>	<b>27.2%</b>	<b>27.6%</b>	<b>26.2%</b>	<b>27.0%</b>	<b>30.3%</b>	<b>12.5%</b>
Gastos Generales	148	151	158	160	316	393	131	569	335.5%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>143</b>	<b>205</b>	<b>140</b>	<b>118</b>	<b>175</b>	<b>172</b>	<b>121</b>	<b>425</b>	<b>250.5%</b>
Margen Operativo	13.5%	17.4%	13.1%	11.5%	9.9%	8.0%	13.0%	13.0%	-0.1%
<b>EBITDA</b>	<b>156</b>	<b>224</b>	<b>152</b>	<b>130</b>	<b>190</b>	<b>188</b>	<b>134</b>	<b>459</b>	<b>241.5%</b>
Margen EBITDA	14.8%	19.0%	14.3%	12.8%	10.7%	8.7%	14.4%	14.0%	-0.4%
Otros Ingresos (Gastos) Neto	32	(1)	(4)	(4)	49	(4)	(1)	8	n.a.
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>175</b>	<b>205</b>	<b>136</b>	<b>113</b>	<b>224</b>	<b>168</b>	<b>120</b>	<b>432</b>	<b>260.3%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	(4)	(11)	(3)	(10)	(43)	(38)	(6)	(74)	1152.6%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(0)	(2)	1459.5%
<b>Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.</b>	<b>171</b>	<b>193</b>	<b>133</b>	<b>103</b>	<b>181</b>	<b>129</b>	<b>114</b>	<b>356</b>	<b>212.6%</b>
Impuestos a la Utilidad	41	46	32	25	52	35	27	129	370.3%
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>130</b>	<b>147</b>	<b>101</b>	<b>78</b>	<b>129</b>	<b>94</b>	<b>87</b>	<b>227</b>	<b>162.8%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>130</b>	<b>147</b>	<b>101</b>	<b>78</b>	<b>129</b>	<b>94</b>	<b>87</b>	<b>227</b>	<b>162.8%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	4	5	5	2	(0)	(4)	1	1	20.8%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>126</b>	<b>142</b>	<b>96</b>	<b>76</b>	<b>129</b>	<b>98</b>	<b>86</b>	<b>226</b>	<b>164.5%</b>
Margen Neto	12.0%	12.0%	9.0%	7.5%	7.3%	4.6%	9.2%	6.9%	-2.3%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
<b>VE/ EBITDA</b>	<b>15.25</b>	<b>15.48</b>	<b>15.98</b>	<b>16.52</b>	<b>16.64</b>	<b>23.57</b>	<b>14.47</b>	<b>14.82</b>
P/U	16.95	16.64	16.01	16.98				
P/VL	1.43	1.51	1.46	1.32				
<b>Deuda Neta / EBITDA</b>	<b>3.95</b>	<b>3.71</b>	<b>4.58</b>	<b>7.11</b>				
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	3.81	4.45	5.09	8.48				
Deuda Neta / C.C.	0.50	0.47	0.59	1.00				
Cobertura Intereses	6.32	6.06	4.73	3.32				
<b>ROA</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.2%</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.3%</b>				
<b>ROE</b>	<b>8.2%</b>	<b>8.8%</b>	<b>8.9%</b>	<b>7.6%</b>				

Subdirección de Análisis

VINTE

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con el que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.