



Javer informa sobre el inicio de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca, así como respecto de la opinión del Consejo de Administración en relación con el precio de adquisición de la misma.

Monterrey, Nuevo León, México – 12 de noviembre de 2024 - Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ("Javer" o la "Compañía"), en seguimiento al evento relevante publicado en esta misma fecha, informa al público inversionista que el día de hoy Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ("Vinte") publicó un aviso en relación con el inicio de la oferta pública forzosa de adquisición y suscripción recíproca (la "Oferta") de hasta 287,235,088 acciones ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, que representan el 100% del capital social suscrito y pagado de Javer (las "Acciones Javer"), cuyo precio sería pagadero: (a) en efectivo, y/o (b) en acciones, no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variables del capital social de Vinte (las "Acciones de Intercambio") a un precio de adquisición de \$14.94 (catorce Pesos 94/100 M.N.) (el "Precio de Adquisición") por cada Acción Javer, y un factor de intercambio de 0.48193548 (cero punto cuatro ocho uno nueve tres cinco cuatro ocho) Acciones de Intercambio por cada 1 (una) Acción Javer (el "Factor de Intercambio"), para aquellos accionistas de Javer que opten por recibir el precio de adquisición en Acciones de Intercambio. La fecha de inicio de la Oferta será el 13 de noviembre de 2024 según lo informado por Vinte.

Asimismo, se informa al público inversionista, que mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración (el "Consejo") de la Sociedad con efectos al 29 de octubre de 2024 (las "Resoluciones"), en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores, y dando cumplimiento a los deberes de lealtad y diligencia, se resolvió aprobar de manera unánime, la opinión favorable por parte del Consejo respecto del Precio de Adquisición y el Factor de Intercambio, toda vez que los mismos así como la contraprestación en acciones de Vinte derivada de aplicar el Factor de Intercambio es desde el punto de vista financiero razonable para los accionistas de Javer.

Lo anterior, considerando, entre otros factores, la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la cual se sustentó, entre otros factores, en la opinión de razonabilidad (*fairness opinion*), desde el punto de vista financiero, de fecha 28 de octubre de 2024, emitida por VACE Investment Advisors, S.C., experto independiente en relación con la Oferta y los precios de mercado prevalecientes para las acciones de Vinte (la "Opinión del Experto Independiente").

Por último, se informa que, ningún miembro del Consejo manifestó tener conflicto de interés alguno en relación con la Oferta y que, mediante las Resoluciones, el Consejo tomó nota de la manifestación por escrito de los miembros del Consejo de Administración y del director general de Javer, respecto del número de Acciones Javer de los que son titulares y la decisión que tomarán respecto de dichos valores en relación con la Oferta, de la siguiente forma:

Participa en la Oferta***		No participa en la Oferta		Total de Participación	
5,140,167	100%	0	0%	5,140,167	100%

*** Incluye las Acciones Javer que serán liberadas bajo el “Plan de Compensación Variable a Largo Plazo” de la Sociedad.

Se adjunta copia de la Opinión del Experto Independiente al presente evento relevante.

Sobre Javer:

Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V. se especializa en el desarrollo de viviendas de interés social, media y residencial. La Compañía inició operaciones en 1973, y su corporativo se encuentra en Monterrey, Nuevo León. Javer tiene presencia en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, Querétaro, y Tamaulipas. En 2023, la Compañía reportó ingresos por \$8,904 millones y un total de 12,201 unidades vendidas.

www.javer.com.mx
 Av. Juárez No. 1102 piso 34
 Colonia Centro, 64000
 Monterrey, Nuevo León, México



CONFIDENCIAL

Ciudad de México a 28 de octubre de 2024

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Consejo de Administración
Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.
Av. Juárez 1102, Pabellón M, Piso 34
Colonia Centro
Monterrey, Nuevo León
C.P. 64000

Atención: A los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o del Consejo de Administración de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

Estimado Señores:

VACE Investment Advisors, S.C. ("VACE") expide esta opinión de valor en su calidad de experto independiente designado por parte del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (el "Cliente" o "Javer") para rendir una opinión sobre la razonabilidad, desde el punto de vista financiero, de la oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca por parte de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ("Vinte") a través de la cual se pretende adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones en circulación representativas del capital social de Javer a un precio establecido de \$14.94 Pesos (catorce pesos 94/100 M.N.) por acción (el "Precio por Acción"), lo que equivaldría a un total de hasta 4'291,292,214.72 (cuatro mil doscientos noventa y un mil millones doscientos noventa y dos mil doscientos catorce Pesos 72/100 M.N.) (el "Valor del Capital") por el 100% (cien por ciento) de las acciones en circulación representativas del capital social de Javer (en su conjunto, la "Operación"). Con el objeto de cubrir el pago del precio de adquisición de las acciones de Javer, éste se realizará (i) ya sea en efectivo al Precio por Acción, o (ii) a un factor de intercambio de 0.48193548 (cero punto cuatro ocho uno nueve tres cinco cuatro ocho) nuevas acciones de Vinte por cada 1 (una) acción de Javer (el "Factor de Intercambio"). El Factor de Intercambio corresponde al resultado de dividir: (a) el Precio por Acción, entre (b) un precio de la acción de Vinte de \$31.00 Pesos (treinta y un pesos 00/100 M.N.) por acción. Entendemos que Vinte ha llevado a cabo la contratación de financiamientos y asunción de deuda.

Para efectos de emitir la presente opinión, VACE participó en discusiones con ciertos funcionarios, consejeros, y representantes tanto de Javer como de Vinte (en su conjunto las "Compañías") relacionadas con el negocio, las operaciones y proyecciones de las Compañías. Se analizó determinada información operativa y financiera de las Compañías, así como ciertas proyecciones financieras y demás información relativas a ambas Compañías proporcionadas por o discutidas con la administración de cada respectiva compañía. Se evaluó el Precio de Adquisición en relación con, entre otros: ingresos históricos, proyectados y desempeño esperado de las Compañías, así como demás información operativa del mismo. De igual forma, se analizó cierta información financiera, del mercado de valores y demás información pública relacionada con activos y/o negocios de otras

empresas cuyas operaciones se consideraron relevantes para efectos de evaluar las operaciones de la Compañías. Se analizaron los términos financieros de ciertas otras operaciones que consideramos relevantes para evaluar el precio por acción de Javier y el precio por acción de Vinte. Por último, se realizaron los estudios y se tomó en cuenta cierta información financiera, económica y de mercado, que consideramos relevante para emitir la presente opinión.

Hemos asumido, sin haber llevado a cabo verificación o investigación alguna, que la información, tanto financiera como de otra índole, ya sea que fuere proporcionada por las Compañías o se trate de información pública, o que de cualquier otra manera haya sido objeto de nuestra revisión, o que haya sido objeto de discusión con funcionarios de las Compañías, es correcta y verdadera. Asimismo, nos hemos basado en la manifestación por parte de la administración de las Compañías en el sentido de que no tiene conocimiento de la existencia de información relevante que haya sido omitida o que no sea de nuestro conocimiento. En relación con las proyecciones financieras y demás información relativa a las Compañías que nos haya sido proporcionada o que hubiese sido objeto de discusiones, las administraciones de las Compañías han manifestado, y hemos asumido, que dicha información fue preparada de manera razonable con base en las estimaciones y juicios más acertados disponibles a los funcionarios de las Compañías en relación con el desarrollo financiero de las Compañías hacia el futuro. Asimismo, hemos asumido, con su consentimiento, que los resultados financieros reflejados en las proyecciones financieras y en la demás información revisada, se llevarán a cabo por los montos y en los plazos previstos. No hemos llevado a cabo avalúo alguno respecto de los activos o pasivos (contingentes o de cualquier otra índole) de las Compañías, y de la misma manera, no hemos realizado inspección física alguna de las propiedades y/o activos del mismo. Hemos asumido, con su consentimiento, que la Operación se consumará conforme a los términos y condiciones que nos fueron proporcionados, sin dispensas o modificaciones a cualquiera de los términos, condiciones o convenios relevantes de las mismas, y que, durante el proceso para la obtención de las autorizaciones regulatorias o de terceras personas, de dispensas, renunciaciones, o de cualquier aprobación que resulte necesaria para llevar a cabo la Operación, no habrá retraso, limitación, restricción o condición alguna que pueda tener un efecto adverso en Javier o en la Operación. Representantes de Javier nos han informado, y por lo tanto hemos asumido, que los términos finales de la Operación no sufrirán cambios relevantes respecto de los términos revisados. Asimismo, hemos asumido, con su consentimiento, que no se incurrirá en contingencia fiscal alguna por parte de Javier con motivo de la Operación. No fuimos requeridos para participar, ni participamos, en la negociación o estructuración de la Operación. La presente opinión de valor no considera los términos, aspectos o implicaciones de la Operación (distintas al Precio de Adquisición en tanto se encuentre expresamente previsto en la presente), incluyendo, sin limitar, la forma o estructura de la Operación, o demás acuerdos o contratos a celebrarse en relación, o contemplados por, la Operación. No se emite opinión alguna en relación con, ni se considera, la decisión de negocios de Javier para llevar a cabo la Operación, ni los posibles beneficios de la Operación en relación con otras alternativas estratégicas de negocios al alcance de Javier, o los efectos de cualquier otra operación que Javier lleve a cabo. La presente opinión está basada en información disponible, en condiciones financieras y de mercado, así como en circunstancias actuales de las cuales fuimos informados, a esta fecha.

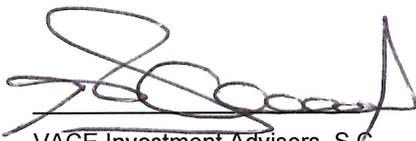
VACE Investment Advisors, S.C. ha sido contratada por Javier únicamente para la emisión de la presente opinión y recibirá una comisión por la emisión de la misma. En el curso ordinario de nuestros negocios, VACE Investment Advisors, S.C. y nuestras afiliadas podrían negociar o adquirir valores emitidos por Javier, por cuenta propia o por cuenta de terceros y, en consecuencia,

ser titulares de dichos valores. Adicionalmente, VACE Investment Advisors, S.C. y nuestras afiliadas podrán mantener relaciones de negocios con Javier y sus respectivas afiliadas.

Nuestros servicios de asesoría, así como la presente opinión, son emitidos para beneficio exclusivo del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o del Consejo de Administración de Javier, en relación con la evaluación que los mismos lleven a cabo de la Operación, no pudiendo ser utilizada para propósitos distintos al mencionado, y ningún tercero puede basarse en la misma para propósito alguno. Nuestra opinión no puede ser citada, referida a, ni hacerse pública, en todo o en parte, ni ninguna referencia a VACE Investment Advisors, S.C. puede realizarse, sin nuestro consentimiento previo y por escrito, salvo por las referencias que realice el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o el Consejo de Administración de Javier para documentar el debido cumplimiento de su deber de diligencia, y el cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, en el entendido que, en este acto, se autoriza al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o al Consejo de Administración de Javier a compartir el presente documento con Vinte para su divulgación al público a través del prospecto y folleto informativo para oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca presentado por Vinte a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Con base en lo anteriormente expuesto, el análisis descrito en la presente y en consideración de ciertos otros factores considerados como relevantes, sujeto a lo expresado en la presente opinión, en nuestra experiencia como banco de inversión, somos de la opinión que, a esta fecha, el Precio por Acción de \$14.94 Pesos (catorce pesos 94/100 M.N.) que corresponde al Valor del Capital de \$4'291,292,214.72 (cuatro mil doscientos noventa y un mil millones doscientos noventa y dos mil doscientos catorce Pesos 72/100 M.N.) y el Factor de Intercambio de 0.48193548 (cero punto cuatro ocho uno nueve tres cinco cuatro ocho) nuevas acciones de Vinte por cada 1 (una) acción de Javier que corresponde al resultado de dividir: (a) el Precio por Acción, entre (b) un precio de la acción de Vinte de \$31.00 Pesos (treinta y un pesos 00/100 M.N.) por acción son razonables desde un punto de vista financiero.

Atentamente,



VACE Investment Advisors, S.C.

Carlos Javier Vara Alonso

Socio y Representante Legal