



REPORTE TRIMESTRAL 3T 2022

Foto: Desarrollo Catania Residencial

Cancún, Quintana Roo

1,071 viviendas proyectadas (415 viviendas ya escrituradas).

Plusvalía del 14% anual promedio a la fecha.

Desarrollo exclusivo con residencias en privadas, acceso controlado, albercas y palapas, *sport center*, centro holístico, cancha de paddle, cancha de fútbol, ciclo pista, *dogpark* y zona comercial.

275 viviendas EDGE certificadas.

VINTE incrementa Ingresos en un 12.8%, EBITDA y Utilidad Neta en un 15.3% y 11.7% durante el tercer trimestre del 2022, anticipando un fuerte cierre de año.

Cd. de México, México a 19 de octubre del 2022 – VINTE Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda sustentable en México, anuncia sus resultados del tercer trimestre 2022. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, con base en estados financieros internos y no auditados, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

- ✦ Vinte **mejoró su calificación de riesgo por ESG** frente a **Sustainalytics**, clasificando dentro del top 9% a nivel mundial y dentro del top 3% de 280 desarrolladores de bienes raíces, confirmando el compromiso de la Compañía de mantener altos estándares en ESG.
- ✦ Vinte obtuvo un reconocimiento por parte de P4G, por el cual recibirá USD \$672 mil para buscar **eficiencia energética** para un proyecto de **500 viviendas Net Zero** dentro de la República Mexicana.
- ✦ Los **ingresos por escrituración de vivienda nueva** crecieron en un 27% durante el trimestre, debido a la fortaleza de nuestro portafolio de desarrollos, efocado en diversificación geográfica, de niveles de precio de vivienda y de tipo de hipoteca. Asimismo, los **ingresos por equipamiento a la vivienda** aumentaron en un 71% comparado al 3T'21.
- ✦ A pesar del decremento en ingresos no recurrentes por venta de lotes (ya esperado desde el plan de negocios), el **crecimiento en ingresos** se mantiene en el 12.8% debido a los ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento para viviendas.
- ✦ **El EBITDA y la Utilidad Neta** del periodo incrementaron 15.3% y 11.7% vs. el 3T'21, respectivamente, mejorando la rentabilidad.
- ✦ El **precio promedio** del 3T'22 se mantuvo por arriba del **millón de pesos**, alcanzando 1.092 millones, un nivel similar al del 2T'22 y 18.2% mayor al 3T'21. Asimismo, la Compañía ha mantenido la relación entre el precio de vivienda y el costo de edificación por m2, logrando **trasladar la inflación** en el costo al precio de las viviendas, en una visión de inversión sostenible.
- ✦ La Compañía tuvo un **flujo de efectivo operativo** negativo por 162 millones de pesos en el trimestre, debido al fuerte nivel de escrituración planeado para el cuarto trimestre.
- ✦ En el 3T'22, el **nivel de apalancamiento** medido como **Deuda Neta/EBITDA** fue de 3.18x debido a la inversión que se prevé para escriturar durante el 4T'22. Se estima que el apalancamiento será de 2.85x al cierre del año. El 68% de la deuda neta se encuentra en **tasa fija** y el 65% es **deuda sustentable**, sin vencimientos significativos durante 2022, 2023 y 2024.
- ✦ Durante el tercer trimestre, Vinte firmó una línea de factoraje de cuentas por cobrar **sin recurso** por \$175 mdp con **Banco Sabadell** y firmó dos créditos por un monto total de \$394 mdp con **Banregio**.
- ✦ **Xante.mx**, el nuevo negocio actualmente **100% propiedad de Vinte para la compraventa de vivienda usada** que inició operaciones este año, ha acumulado un total de **47 transacciones (incluyendo adquisición, consignación, venta, repagos de hipoteca y obtención de nuevas hipotecas)**.

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

Ante un ambiente global macroeconómico volátil, vemos grandes oportunidades de inversión en el país. La producción de vivienda a nivel nacional continúa disminuyendo, a pesar de ser un bien sumamente esencial para todas las familias mexicanas. Vemos una gran solidez en el sector hipotecario que nos da confianza para continuar invirtiendo fuertemente en México. Los precios de vivienda en el país han estado creciendo más que la inflación desde hace ya 7 años. Vinte, con su solidez financiera y operativa, ha logrado convertir los retos en oportunidades de inversión gracias a su modelo de negocio resiliente, impulsando el crecimiento tanto en ingresos como en rentabilidad.

Continuamos desarrollando iniciativas que nos permiten fortalecer nuestro modelo de negocio para generar valor a través de las diferentes verticales de la cadena de producción de vivienda y de desarrollos habitacionales. eMobel continúa con un buen ritmo de crecimiento y rentabilidad. Xante, desde su primer año de operación empieza a generar ingresos y rentabilidad para Vinte, operando un total de 47 transacciones, incluyendo compras, ventas, hipotecas prepagadas, hipotecas nuevas y venta de equipamientos.

Asimismo, continuamos logrando sinergias con nuestra participación estratégica en las diferentes verticales del sector vivienda a través de nuestras 3 inversiones en el ecosistema Proptech y Fintech.

Por último, estamos muy orgullosos de la mejora en calificación de riesgo ESG por parte de Sustainalytics que obtuvimos en el mes de octubre por cuarto año consecutivo, llegando al top 9 percentil mundial, con un riesgo bajo. En línea con nuestro compromiso con la sustentabilidad, con un impulso de \$672 mil dólares, nos sumamos al proyecto del análisis de Net Zero Affordable Homes Communities (NZAHC), financiado por P4G, iniciativa de 12 países con una visión en sustentabilidad e impacto.

Estamos optimistas respecto al cierre del 2022, estamos convencidos que la fortaleza de nuestro modelo de negocio, la flexibilidad de nuestra operación y la experiencia de nuestro equipo nos permitirán continuar creciendo de manera sólida y resiliente.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Nos acercamos al cierre de año con resultados sólidos, mejorando nuestra rentabilidad y logrando un estable crecimiento en ingresos. Confiamos en que el cuarto trimestre del año continuará con esta tendencia y alcanzaremos nuestra guía de resultados.

La diversificación de nuestro portafolio, por segmento económico, geográfico y por tipo de hipoteca, es un factor clave para seguir con la generación de valor y estrategia de mitigación de riesgos externos.

En el 3T22 tuvimos un crecimiento en ingresos del 12.8% y de 15.3% en EBITDA comparado con el 3T21, logrando una expansión en margen de 40 puntos base para cerrar en 18.1%, en línea con el plan de negocio. Esta mejora en márgenes se ha dado gracias a nuestra eficiencia operativa, a nuestras buenas relaciones con proveedores y a nuestra estrategia de diversificación de segmentos y plazas.

Aún ante una inflación elevada, hemos logrado mantener la rentabilidad gracias al traslado eficiente de costos a un mayor precio por vivienda. En el 3T22 el precio promedio por vivienda fue 18.2% superior al 3T21 y 5.8% superior al 2T22.

Nuestro balance sigue siendo sólido y continuamos demostrando que el mercado y las instituciones financieras tienen confianza en Vinte. Incrementamos el apalancamiento de manera temporal a 3.18x Deuda Neta / EBITDA, hacia un alto desplazamiento de vivienda esperado para el cuarto trimestre del año. Con los resultados esperados, confiamos en que cerraremos el año por debajo de 2.90x Deuda Neta / EBITDA.

Seguimos enfocados y comprometidos en generar valor sustentable y sostenible para nuestros accionistas, tenedores de bonos y grupos de interés. Asimismo, enfocados muy positivamente para continuar fortaleciendo la Compañía tanto financiera como operativamente para enfrentar retos y oportunidades que se presenten en nuestro plan de negocios de largo plazo.

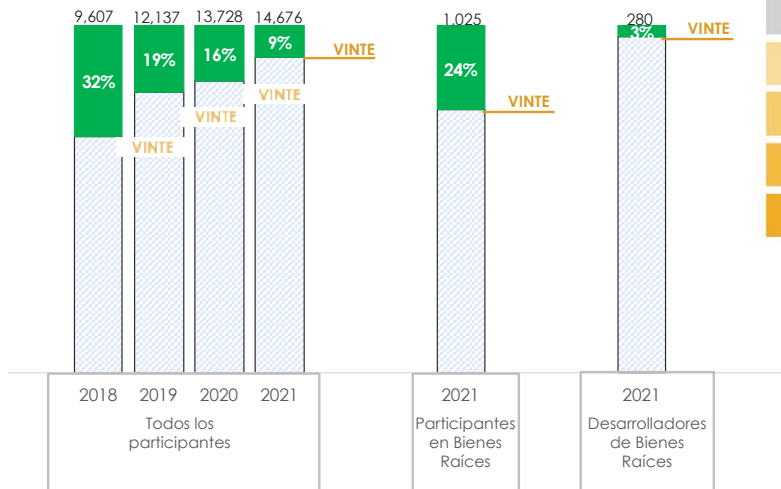
René Jaime Mungarro,
Director General

MEJORAMOS EN OCTUBRE NUESTRA CALIFICACIÓN DE RIESGO ESG POR CUARTO AÑO CONSECUTIVO CON SUSTAINALYTICS, LLEGANDO AL TOP 9 PERCENTIL MUNDIAL.



TOP menor riesgo ESG según Sustainalytics

Número de Participantes en el Mundo:



ESG Risk Category

Companies' ESG Risk Rating scores are assigned to five ESG risk categories in the ESG Risk Rating:

- Negligible risk:** enterprise value is considered to have a negligible risk of material financial impacts driven by ESG factors
- Low risk:** enterprise value is considered to have a low risk of material financial impacts driven by ESG factors
- Medium risk:** enterprise value is considered to have a medium risk of material financial impacts driven by ESG factors
- High risk:** enterprise value is considered to have a high risk of material financial impacts driven by ESG factors
- Severe risk:** enterprise value is considered to have a severe risk of material financial impacts driven by ESG factors

Fuente: Sustainalytics (<https://www.sustainalytics.com/esg-rating/vinte-viviendas-integradas-sa-de-cv/2001799326>)
 (1) Número de empresas calificadas por Sustainalytics en 2020

P4G, CONFORMADO POR 12 PAÍSES PARA IMPULSAR LA SUSTENTABILIDAD Y EL IMPACTO, ACORDÓ APOYOS A VINTE POR \$672 MIL DÓLARES PARA EL PROYECTO DEL ANÁLISIS DE NET ZERO AFFORDABLE HOMES COMMUNITIES (NZAHC) DE VINTE.



Participantes:

- Vinte: Desarrolladora sustentable
- 360 Energy: Despacho de consultoría especializado en energía solar
- World Green Building Council: Asociación global que podría llevar lo aprendido al resto del mundo
- Alener: Asociación de energía eficiente en México
- ARC Investments: Fondo de Capital Privado que podría invertir unos \$20mdd en la infraestructura necesaria.

Tipo de iniciativa: De escalabilidad hacia net-zero affordable home communities

Fondeo: P4G ha aprobado fondeo catalítico (para buscar la factibilidad del proyecto) por \$672 mil dólares (no implica deuda alguna para Vinte).

Objetivo: Construcción de comunidades con generación de energía solar (reduciendo el costo mensual) y disminuyendo el impacto ecológico. Se buscaría implementar un formato similar a la vivienda Cero Gas de VINTE, pero con energía eléctrica / solar.

Fases: Fases 1: 100 viviendas

Fase 2: 400 viviendas

Ubicación de las primeras fases: En los desarrollos VINTE, por analizar conveniencia ya sea en Estado de México, Nuevo León, Q. Roo y/o Puebla.

Estatus actual: Hemos iniciado con la revisión por parte de 360 Energy Solutions para lograr un marco de factibilidad de negocio, regulatorio y técnico. Se estima finalizar esta revisión a inicios de 2023.

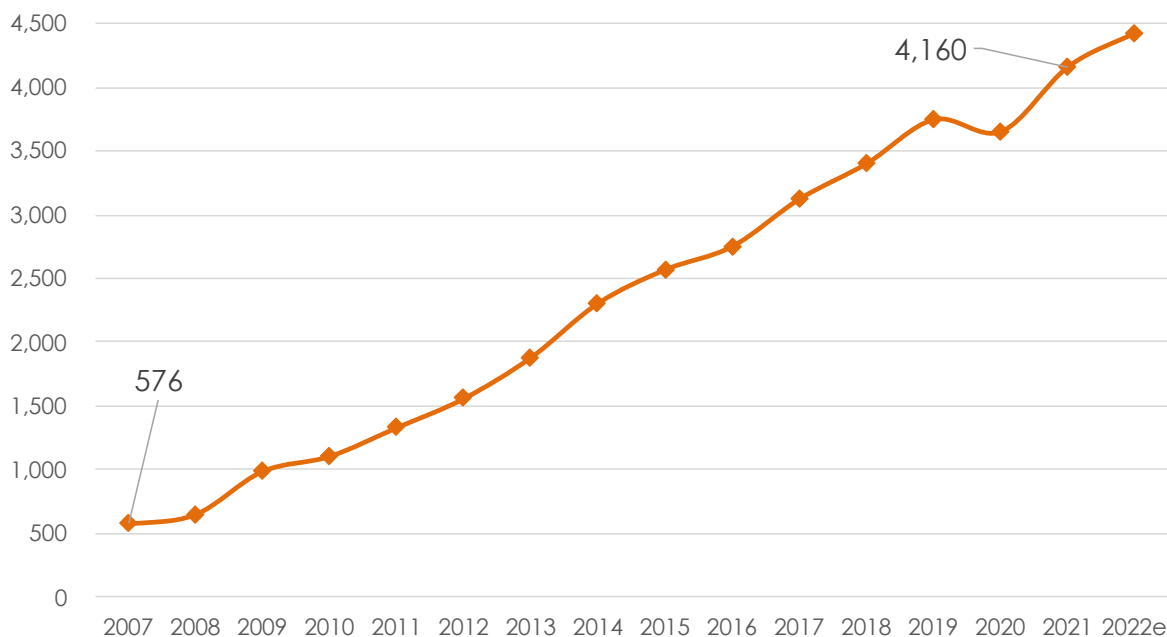
La fundación de P4G fue impulsada principalmente por el Gobierno de Dinamarca ante su interés en impulsar la sustentabilidad y el impacto en los SDGs en el mundo. Hoy lo conforman 12 países con esos mismos intereses, incluyendo México.

VINTE ESPERA CERRAR EL 2022 CON 4,425MDP DE INGRESOS: UN CRECIMIENTO DEL 13% EN VIVIENDAS ESCRITURADAS, 6% EN INGRESOS TOTALES Y UN 11% EN EBITDA.

Ingresos totales

En millones de pesos

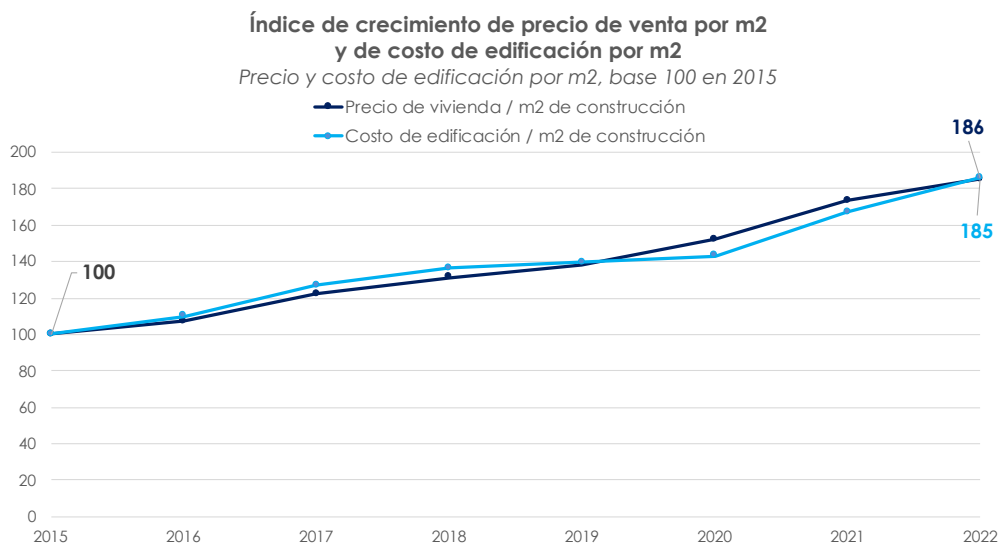
TACC 2007 – 2022: 14.6%



DURANTE EL 3T'22 VINTE CRECIÓ 12.8% EN INGRESOS, 15.3% EN EBITDA Y 11.7% EN UTILIDAD NETA.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +18.2%
(Ps. miles)	Jul-Sep '21	Jul-Sep '22		3T '2022	Jul-Sep '21	
Viviendas (unidades escrituradas)	843	918	8.9%	Precio Prom. 924.5	Precio Prom. 1,092.5	
Ingresos	901,433	1,017,191	12.8%	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas (sin intereses)	631,193	686,087	8.7%	70.0%	67.4%	
Utilidad Bruta	270,240	331,103	22.5%	30.0%	32.6%	
GAV & Otros Gastos (Ingresos)	110,445	146,871	33.0%	12.3%	14.4%	
EBITDA	159,795	184,233	15.3%	17.7%	18.1%	
Dep y amortización	13,515	12,234	(9.5%)	1.5%	1.2%	
CIF	30,844	36,248	17.5%	3.4%	3.6%	
Utilidad antes de Impuestos	115,436	135,751	17.6%	12.8%	13.3%	
ISR	23,087	32,580	41.1%	2.6%	3.2%	
Utilidad Neta	92,349	103,171	11.7%	10.2%	10.1%	
Participación No Controladora	3,827	4,133	8.0%	0.4%	0.4%	
Ut. Neta Part. Controladora	88,521	99,039	11.9%	9.8%	9.7%	

BUSCANDO LA SOSTENIBILIDAD DEL NEGOCIO A LARGO PLAZO, VINTE HA LOGRADO TRASLADAR LOS AUMENTOS EN EL COSTO DE EDIFICACIÓN POR M² A LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS, MANTENIENDO ASÍ SU RITMO DE INVERSIÓN EN EL SECTOR.



- La información de precio y costo por m² considera el promedio simple de diferentes prototipos, segmentos y en 17 diferentes desarrollos de VINTE.
- El total de muestra considera más de 30 mil viviendas o 2 millones de m² construidos.
- 7% promedio el crecimiento en precio y costo por m² de 2015 a 2020 y 15% de 2020 a 2022.

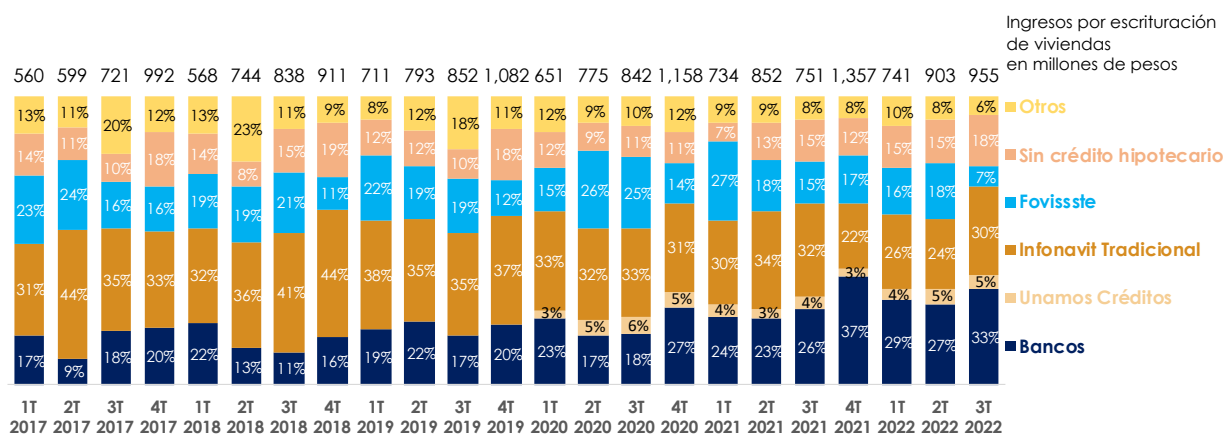
RESULTADOS OPERATIVOS

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	3T21	3T22	Δ%	UDM Sep '21	UDM Sep '22	Δ%
Viviendas (unidades)	843	918	8.9%	3,943	3,891	(1.3%)
Precio Promedio	924.5	1,092.5	18.2%	918.4	1,026.8	11.8%
Ingresos	901,433	1,017,191	12.8%	3,801,354	4,360,095	14.7%
Costo de Venta (sin intereses)	631,193	686,087	8.7%	2,680,942	3,055,465	14.0%
Utilidad Bruta	270,240	331,103	22.5%	1,120,412	1,304,630	16.4%
Margen Bruto	30.0%	32.6%	2.6 p.p.	29.5%	29.9%	0.4 p.p.
GAV y Otros Gastos	110,445	146,871	33.0%	498,119	547,275	9.9%
EBITDA	159,795	184,233	15.3%	622,293	757,355	21.7%
Margen EBITDA	17.7%	18.1%	0.4 p.p.	16.4%	17.4%	1.0 p.p.
Depreciación y Amortización	13,515	12,234	(9.5%)	50,607	46,542	(8.0%)
CIF	30,844	36,248	17.5%	132,159	153,133	15.9%
Utilidad Antes de Impuestos	115,436	135,751	17.6%	439,528	557,680	26.9%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	12.8%	13.3%	0.5 p.p.	11.6%	12.8%	1.2 p.p.
ISR	23,087	32,580	41.1%	96,640	144,997	50.0%
Utilidad Neta	92,349	103,171	11.7%	342,888	412,684	20.4%
Margen Neto	10.2%	10.1%	(0.1 p.p.)	9.0%	9.5%	0.5 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,827	4,133	8.0%	14,488	17,108	18.1%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	88,521	99,039	11.9%	328,399	395,576	20.5%
Intereses en Costo de Ventas	23,835	28,618	20.1%	101,891	117,898	15.7%
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	0.41	0.46	11.9%	1.52	1.83	20.5%

Ingresos de vivienda por tipo de financiamiento

En el trimestre creció fuertemente el financiamiento a través de bancos, Infonavit y venta de contados. Esperamos un repunto en el Fovissste en el 4T'22.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento



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

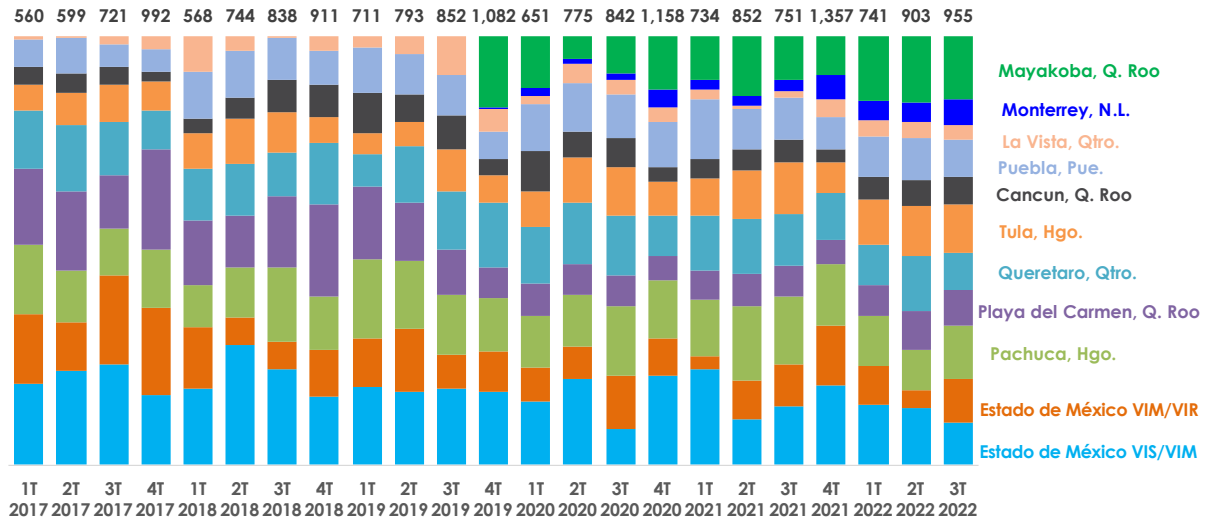
***Unamos Créditos Infonavit:** Es una nueva modalidad Infonavit que permite unir los créditos de dos personas sin que estas se encuentren casadas; esto significa que se puede tramitar un crédito hipotecario con familiares, amigos o tu pareja, si viven en unión libre (fuente: Milenio)

Fuente: Datos de la Compañía

Ingresos de vivienda por plaza

La diversificación por plaza y por segmento del portafolio de proyectos de VINTE nos permite obtener flexibilidad operativa.

Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza

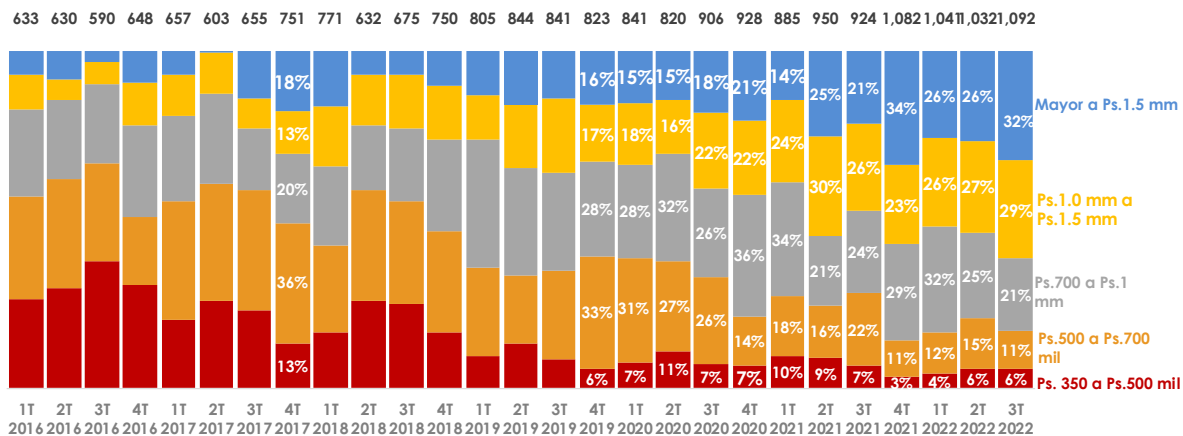


Fuente: Datos de la Compañía

Ingresos de vivienda por segmento

La flexibilidad operativa permitió aprovechar la demanda del segmento medio y medio residencial para crecer significativamente la escrituración de viviendas de más de 1 millón de pesos.

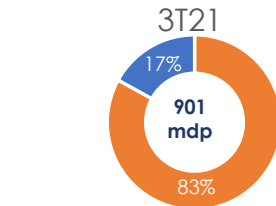
Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios



Fuente: Datos de la Compañía

INGRESOS TOTALES

Los Ingresos Totales incrementaron 12.8%, al pasar de 901 millones de pesos en el 3T'21 a 1,017 millones de pesos en el 3T'22, derivado del crecimiento en ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento y tecnologías para la vivienda.

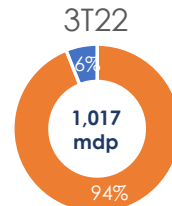


■ Vivienda

■ Venta de equipamiento para la vivienda, lotes comerciales, residenciales y otros

Crecimiento Ingresos Totales

12.8%



■ Vivienda

■ Venta de equipamiento para la vivienda, lotes comerciales, residenciales y otros

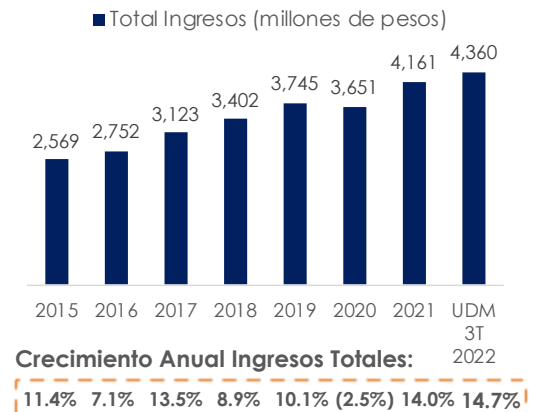
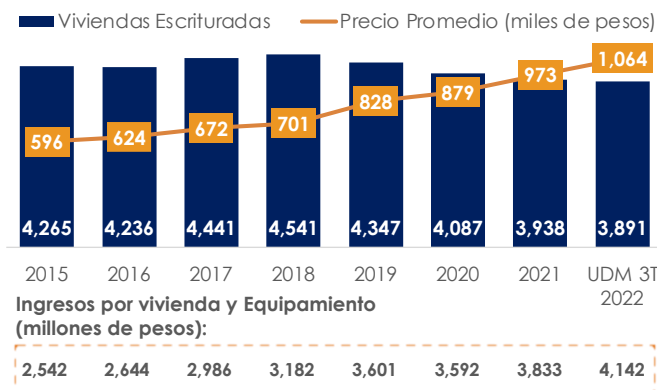
Ingresos por Vivienda Nueva

27.1%

PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del 3T'22 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 18.2%, situándose nuevamente por arriba de 1 millón de pesos, comparado con 924 mil pesos en el 3T'21. El precio promedio de los UDM al 30 de septiembre del 2022 fue de 1.027 millones de pesos, registrando un crecimiento del 11.8% comparado con los 918 mil pesos de los UDM al 30 de septiembre del 2021.

Los Ingresos Totales crecen el 14.7% UDM comparado con los UDM un año previo.



DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Bruta

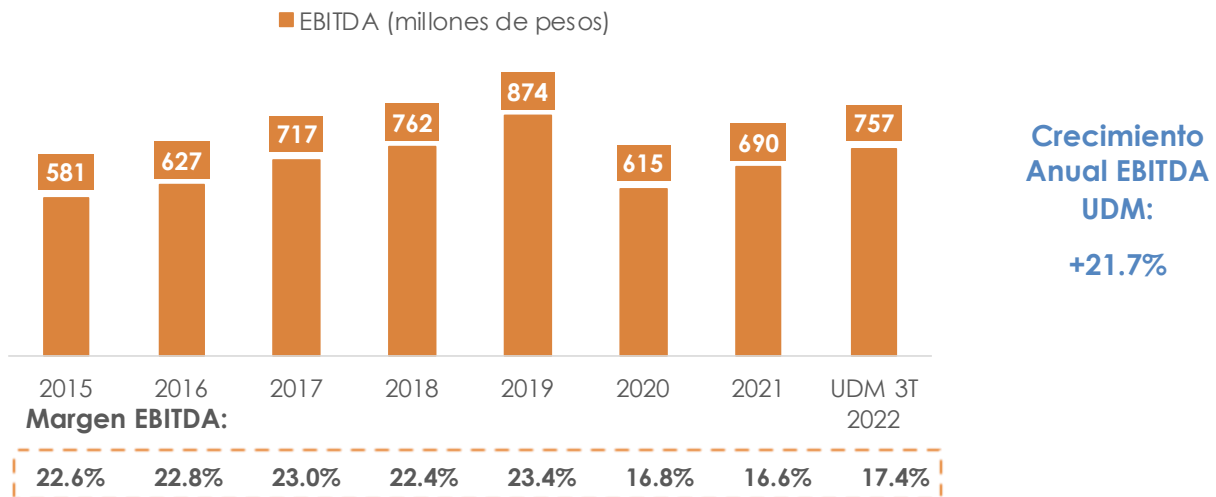
En el tercer trimestre de 2022, la Utilidad Bruta fue de 331 millones de pesos, un incremento de 22.5% respecto a los 270 millones de pesos del tercer trimestre del año anterior. En los últimos doce meses, la Utilidad Bruta alcanzó 1,305 millones de pesos, logrando un margen del 29.9% y representando un incremento de 16.4% respecto a los 1,120 millones de pesos obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 3T'22, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos aumentaron 33% en comparación con el 3T'21 (similar al 27.1% de aumento en Ingresos por Venta de Vivienda), representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 14.4% en comparación con 12.3% en el 3T'21.

EBITDA

En el 3T'22, el EBITDA alcanzó 184 millones de pesos, un aumento del 15.3% comparado con el 3T'21. Asimismo, el EBITDA de los últimos doce meses al 3T'21 alcanzó 757 millones de pesos, un incremento de 21.7% comparado con el mismo periodo del año anterior. El margen EBITDA del 3T'22 fue de 18.1%, 0.4 puntos porcentuales mayor al margen EBITDA del 3T'21.



Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el tercer trimestre del 2022, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 36.2 millones de pesos, cifra mayor los 30.8 millones de pesos registrados en el tercer trimestre del 2021, en línea con el crecimiento en Ingresos por Venta de Vivienda del 27.1%. Durante los UDM, la proporción del CIF a ingresos se mantuvo en 3.5%, igual a los UDM de un año previo.

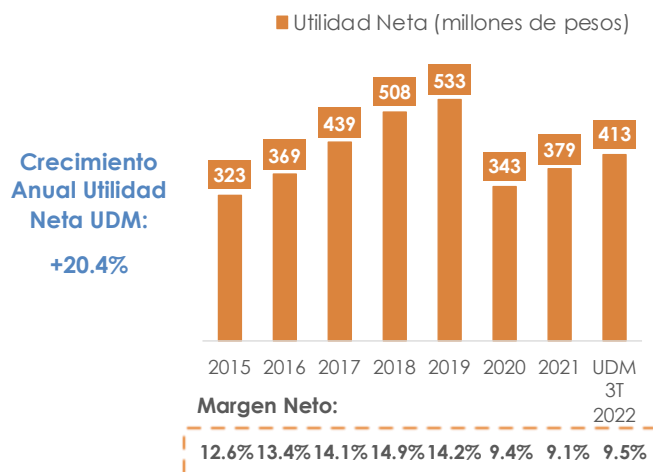
CONCEPTO (millones de pesos)	3T21	3T22	Δ%	UDM Sep '21	UDM Sep '22	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	23.8	28.6	20.1%	101.9	117.9	15.7%
Gasto Financiero Neto de Ingresos	7.0	7.6	8.8%	30.3	35.2	16.4%
Total CIF	30.8	36.2	17.5%	132.2	153.1	15.9%
CIF a Ingresos	3.4%	3.6%	0.2 p.p.	3.5%	3.5%	0.0 p.p.

Impuestos a la Utilidad

En el 3T'22, los Impuestos a la Utilidad contabilizados cerraron en 32.5 millones de pesos, un incremento de 41.1%, comparado con los 23 millones de pesos reportados en el mismo periodo del 2021. La tasa impositiva de la Compañía fue de 24.0% en el 3T'22, un incremento comparado con 20.0% en el 3T'21.

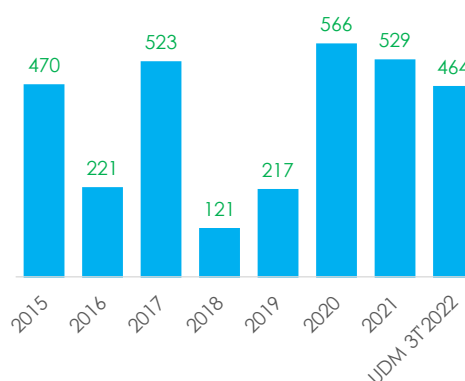
Utilidad Neta

Durante el 3T'22, la Utilidad Neta alcanzó 103 millones de pesos comparado con 92 millones de pesos en el 3T'21, un incremento de 11.7%. El Margen Neto del trimestre disminuyó 0.1 p.p., ubicándose en 10.1%. La Utilidad Neta de los UDM a septiembre de 2022 incrementó 20.4% para alcanzar 412.6 millones de pesos, con un margen neto de 9.5%.



Flujo de Efectivo de la Operación Excluyendo Inversiones en Tierra

(millones de pesos)



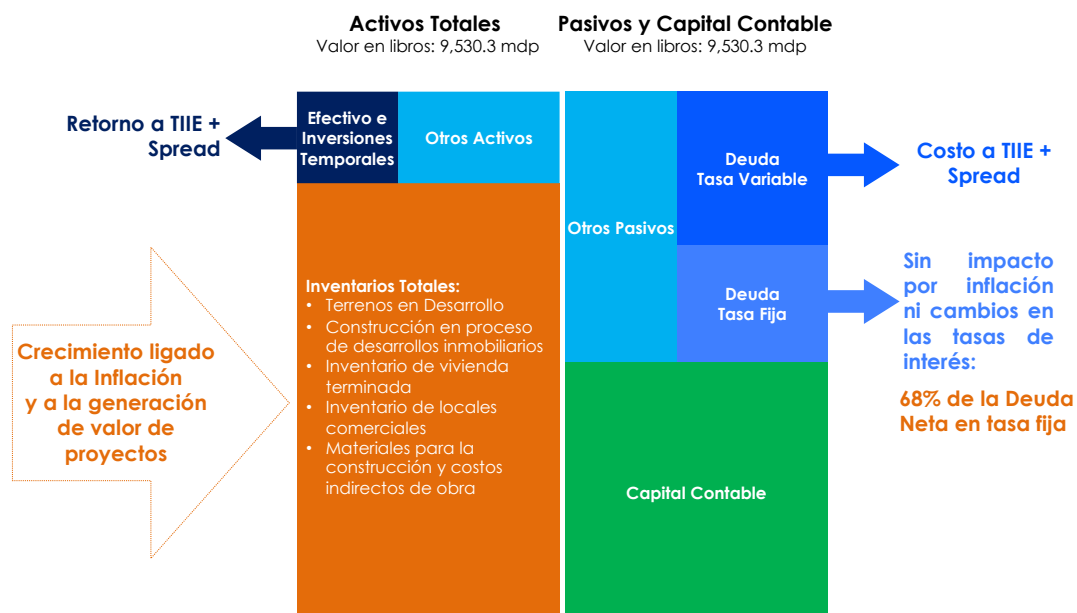
LA DEUDA NETA AUMENTÓ EN UN 10.6% (VS SEP'21), ANTE UN CRECIMIENTO ESPERADO DEL 4Q'22 Y DE TODO EL 2022 EN LOS INGRESOS EN VIVIENDA.

Balance General (Millones de pesos)	Sep-21	Sep-22	Crecim. %vs Sep'21
Efectivo e Inv. Temporales	680.9	542.8	(20.3%)
Cuentas por Cobrar	385.9	494.3	28.1%
Inventarios Inmobiliarios	7,566.3	7,995.7	5.7%
Inventario Inmobiliario Xante	0.0	4.6	
Inv. en acciones 3 entidades asociadas	0.0	42.0	
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	419.6	450.9	7.5%
Total Activos	9,052.6	9,530.3	5.3%

Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	748.5	733.3	(2.0%)
Anticipos de Clientes	61.4	69.4	13.0%
Impuestos Diferidos	852.6	975.2	14.4%
Factoraje Sin Recurso	192.4	238.5	24.0%
Total Pasivos (No Deuda)	1,854.7	2,016.3	8.7%
Créditos Corporativos	807.5	1,183.5	46.6%
Certificados Bursátiles	2,050.9	1,767.0	(13.8%)
Total Deuda	2,858.3	2,950.5	3.2%
Total Pasivos	4,713.1	4,966.8	5.4%

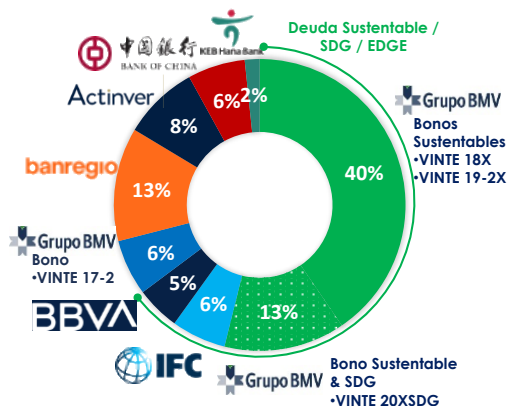
Capital Social	1,609.1	1,609.1	-
Reserva Adquisición Acciones Propias	96.0	84.3	(12.1%)
Resultados Acumulados	2,517.5	2,735.9	8.7%
Capital Contable (Parte Controladora)	4,222.6	4,429.4	4.9%
Participación No Controladora	116.9	134.1	14.6%

VINTE NO RECONOCE EN RESULTADOS EL BENEFICIO QUE OBTIENE EN EL CRECIMIENTO EN EL VALOR DE SUS INVENTARIOS DERIVADO DE LA INFLACIÓN O VALOR DE MERCADO, HASTA QUE SE ESCRITURAN LAS VIVIENDAS.



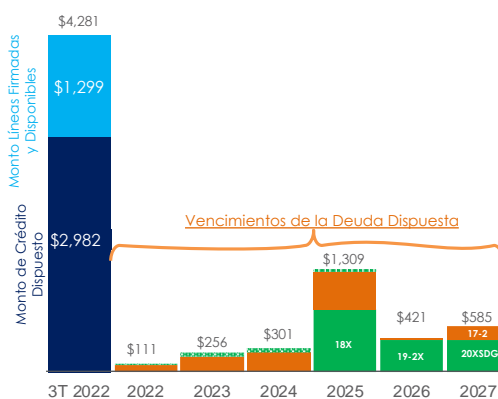
VINTE CUENTA CON CASI 1,300 MILLONES DE PESOS EN LÍNEAS DISPONIBLES DE LARGO PLAZO, CON POCOS VENCIMIENTOS DE DEUDA HASTA EL 2025.

Deuda Bruta \$2,982 mdp* (al 30 de septiembre de 2022)



- 543 mdp en caja al 30 de septiembre
- 65% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 100% de la deuda en pesos
- 68% de la deuda neta en tasa fija

Acceso a Financiamiento Comprometido (\$ mdp, al 30 de septiembre de 2022)



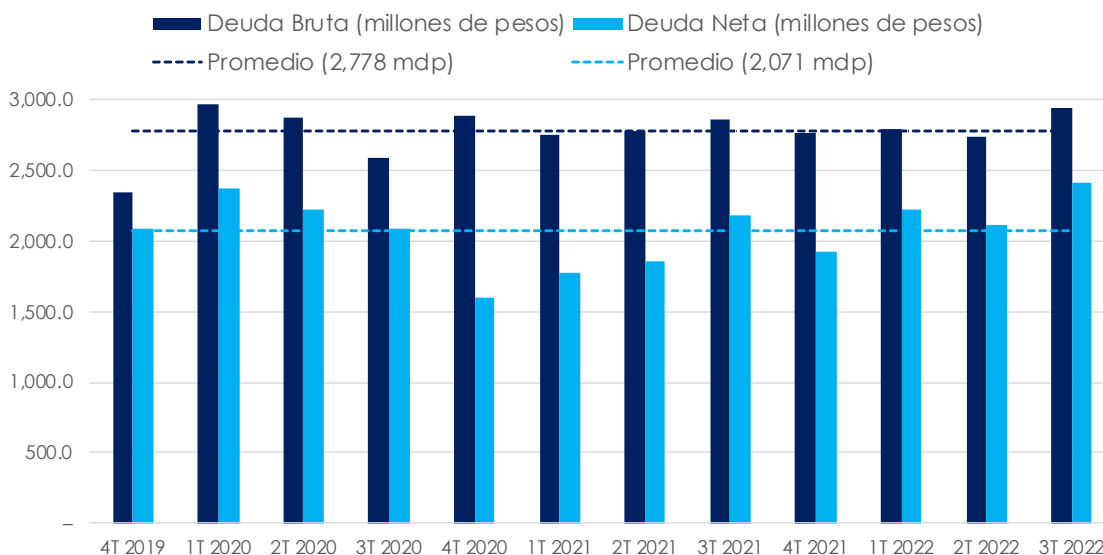
- Plazo promedio de la deuda igual 3.2 años
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.1,299 mdp
- Líneas dispuestas / líneas totales = 70%

Fuente: Datos de la Compañía

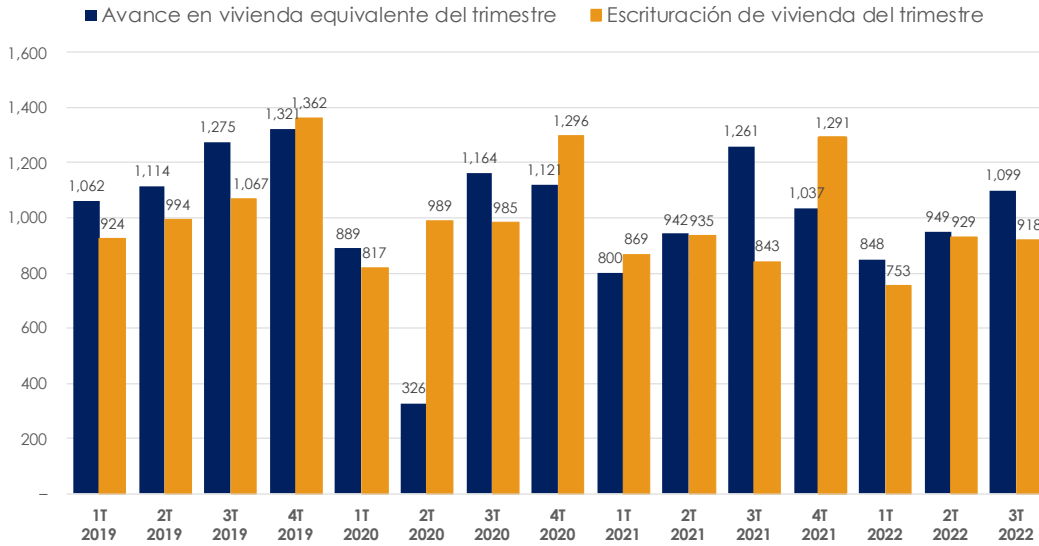
Deuda

La Deuda Bruta y la Deuda Neta incrementaron temporalmente comparado al trimestre anterior, debido a la fuerte escrituración esperada para el 4T'22.

Concepto (millones de pesos)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Deuda Bruta	2,345.4	2,973.3	2,875.7	2,593.6	2,893.3	2,752.6	2,781.1	2,858.3	2,768.2	2,800.8	2,743.5	2,950.5
Deuda Neta	2,093.1	2,372.9	2,223.8	2,083.1	1,600.0	1,779.8	1,850.8	2,177.5	1,924.1	2,227.9	2,110.6	2,407.7



LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA FUE MAYOR QUE LAS ESCRITURACIONES, PERFILANDO HACIA UN BUEN CUARTO TRIMESTRE Y CON EL MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS EN OBRA DESDE EL INICIO DE LA PANDEMIA.

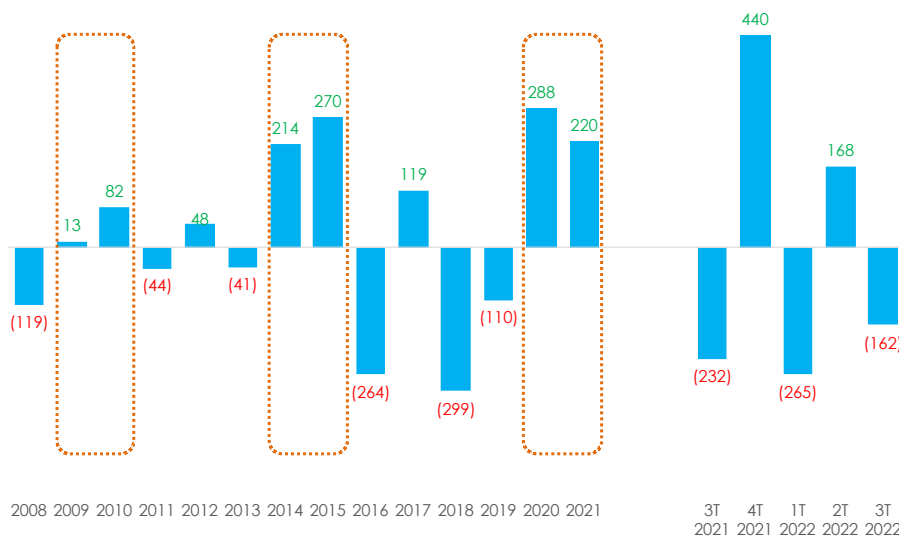


Inventario de viviendas equivalentes	2,804	2,856	2,935	2,897	2,949	2,285	2,469	2,111	2,026	2,220	2,643	2,407	2,484	2,514	2,704
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

*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).

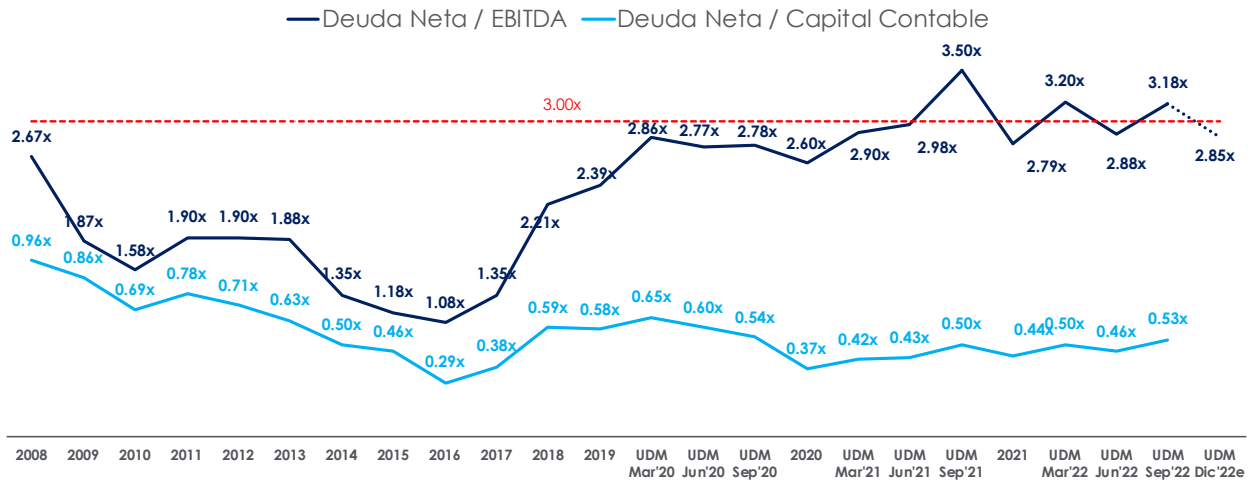
EL FLUJO OPERATIVO DEL 3T'22 FUE NEGATIVO POR 162 MILLONES DE PESOS, CON PREPARACIÓN DE OBRA HACIA UN FUERTE 4T'22.

Flujo de Efectivo de la Operación Incluyendo Inversiones en Tierra (2008 – 3T 2022)



Años donde Vinte obtuvo flujo positivo durante épocas complicadas para el mundo o el sector.

El apalancamiento medido como Deuda Neta/EBITDA subió temporalmente por arriba de 3.0x, en preparación para el cierre de año, donde con las fuertes escrituraciones bajaríamos a 2.85x.

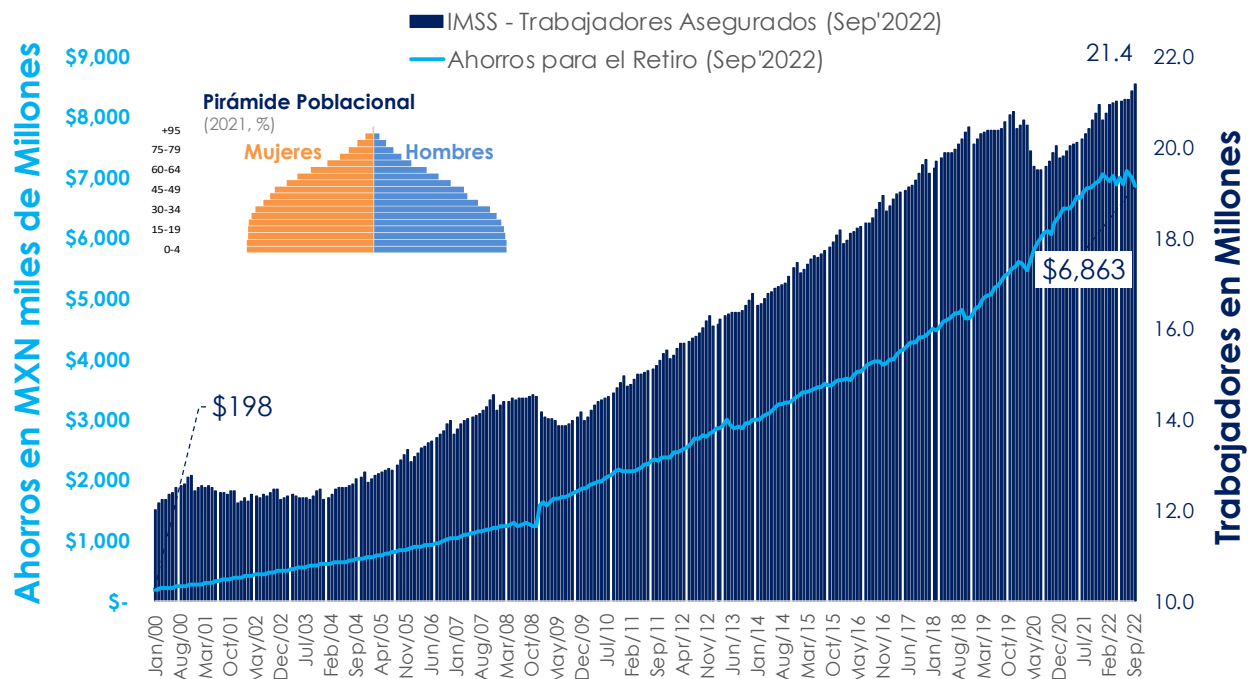


Fuente: Datos de la Compañía

INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES

1. EMPLEO EN MÉXICO

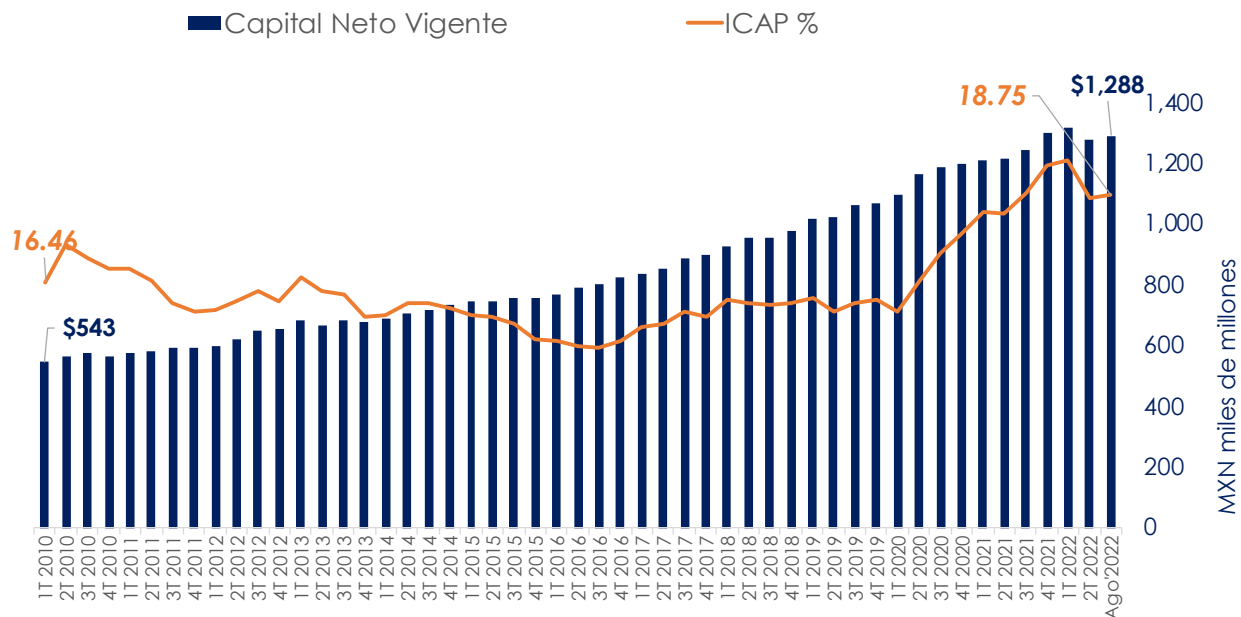
Con datos sólidos, vemos el crecimiento en empleos formales en el IMSS retomando su crecimiento similar al del periodo 2010 - 2019.



2. CAPITALIZACIÓN DE SECTOR BANCARIO

La banca mexicana se encuentra más sólida que nunca.

Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado



Fuente: CNBV

3. ORIGINACIÓN DE PRINCIPALES HIPOTECARIAS EN EL PAÍS

Las hipotecas bancarias han mantenido un ritmo de crecimiento muy importante, aunque en 2022 el Fovissste va cayendo un 12.4%.

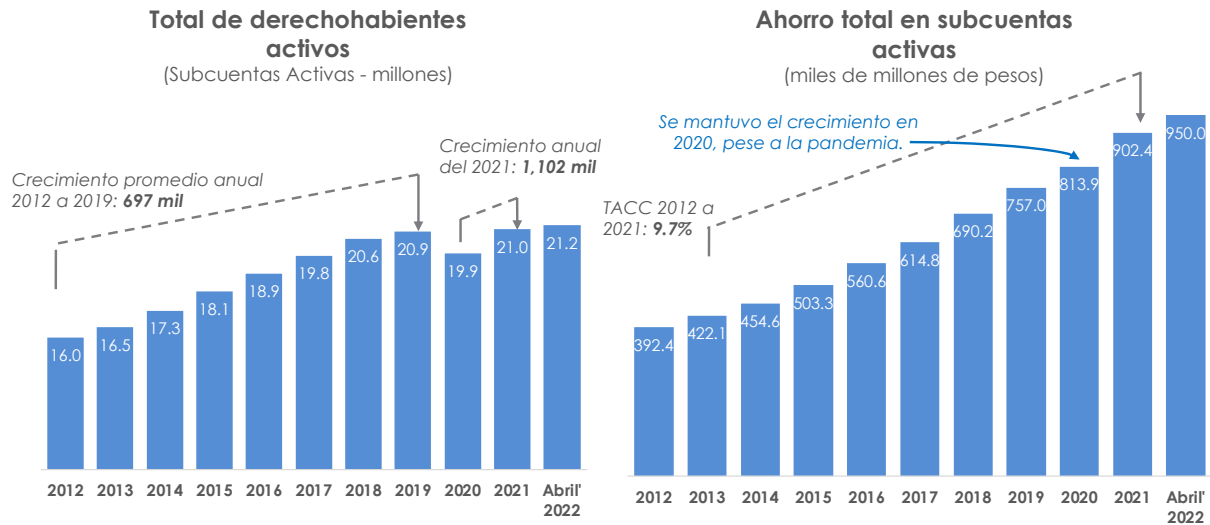
Hipotecas para Viviendas Nuevas (enero a diciembre)

Enero – Diciembre	Infonavit			Fovissste			Hipoteca Bancaria			Total		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Viviendas	186,420	183,116	172,595	24,995	24,494	23,285	106,015	82,176	95,349	317,430	289,786	291,229
Crecimiento %	(12.6%)	(1.8%)	(5.7%)	(5.5%)	(2.0%)	(4.9%)	40.3%	(22.5%)	16.0%	0.7%	(8.7%)	0.5%
Valor promedio	455k	463k	492k	704k	724k	717k	1,270k	1,621k	1,747k	747k	813k	921k
Crecimiento %	18.5%	1.7%	6.3%	3.0%	2.8%	(0.9%)	(0.5%)	27.6%	7.8%	19.9%	8.9%	13.2%
Monto colocado (millones de pesos)	84,804	84,734	84,919	17,600	17,722	16,700	134,685	133,229	166,572	237,089	235,684	268,190
Crecimiento %	3.6%	(0.1%)	0.2%	(2.7%)	0.7%	(5.8%)	39.7%	(1.1%)	25.0%	20.7%	(0.6%)	13.8%

- De enero a agosto de 2022, el valor promedio por hipoteca ha aumentado un 13.1%.
- El monto originado fue 0.6% mayor que el mismo periodo del 2021; donde el Infonavit disminuyó 4.2% y el Fovissste disminuyó 12.4%, mientras que las hipotecas bancarias incrementaron su originación en un 4.7%.

Fuente: SNIIV-SEDATU (algunos créditos entre los 3 tipos pueden ser repetidos por Cofinanciamientos, Unamos Créditos u otros)

Con 23 mil millones de dólares en efectivo, 700 mil nuevos derechohabientes anualmente y 10% en crecimiento anual del ahorro, el Infonavit cuenta con una gran solidez y capacidad para su originación de hipotecas.



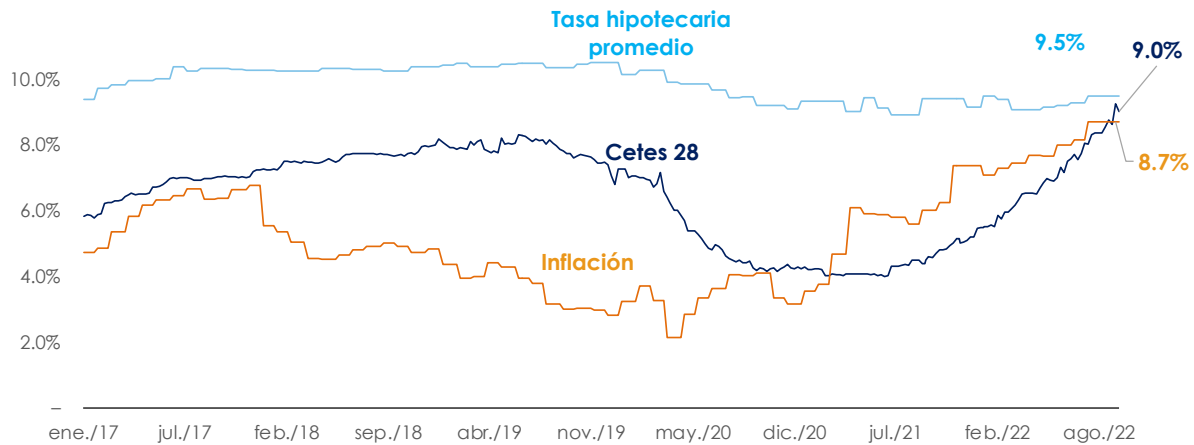
El INFONAVIT tiene 23 mil millones de dólares en efectivo y equivalentes a Mar'2022 y 73 millones de derechohabientes registrados a Abr'2022 (+1.5 millones vs Abr'2021)

Fuente: INFONAVIT

4. TASAS DE REFERENCIA

Las tasas de interés están aumentando rápidamente, pero no las tasas hipotecarias ya que nunca bajaron significativamente y porque Infonavit ha confirmado que no aumentará sus tasas de interés antes de Sep'24.

Tasas de referencia

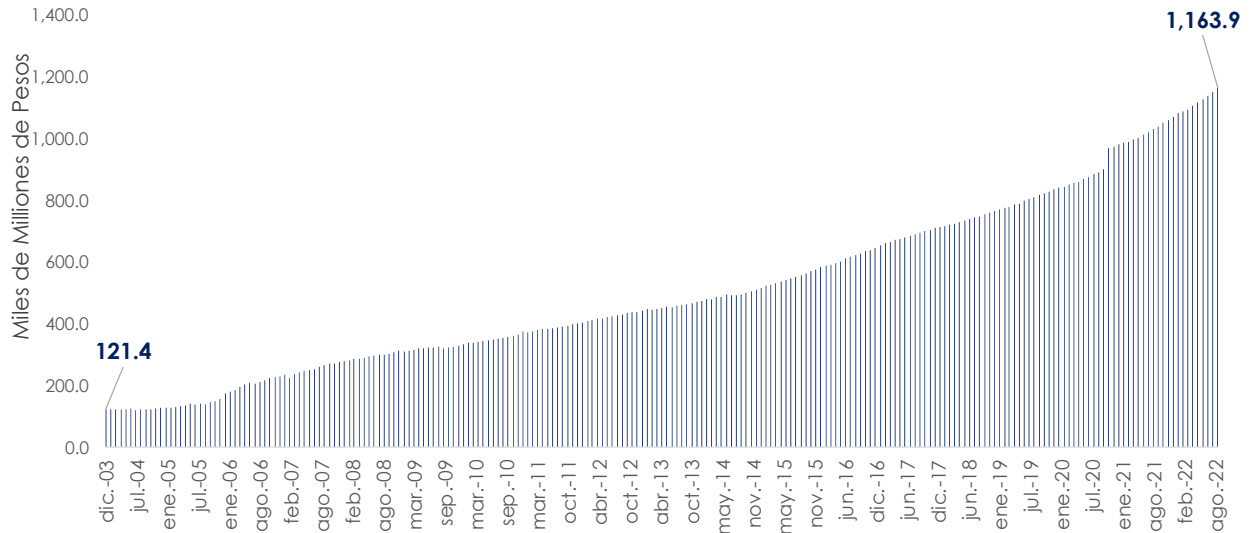


*Cetes a Oct'2022, inflación a Sept'2022 y tasa de originación hipotecaria a Jul'2022

5. CARTERA DE VIVIENDA DE LA BANCA COMERCIAL

La cartera de crédito a la vivienda vigente de la banca comercial ha crecido de manera constantemente desde 2003.

Banca Comercial - Crédito a la Vivienda
Cartera Vigente – a Agosto 2022

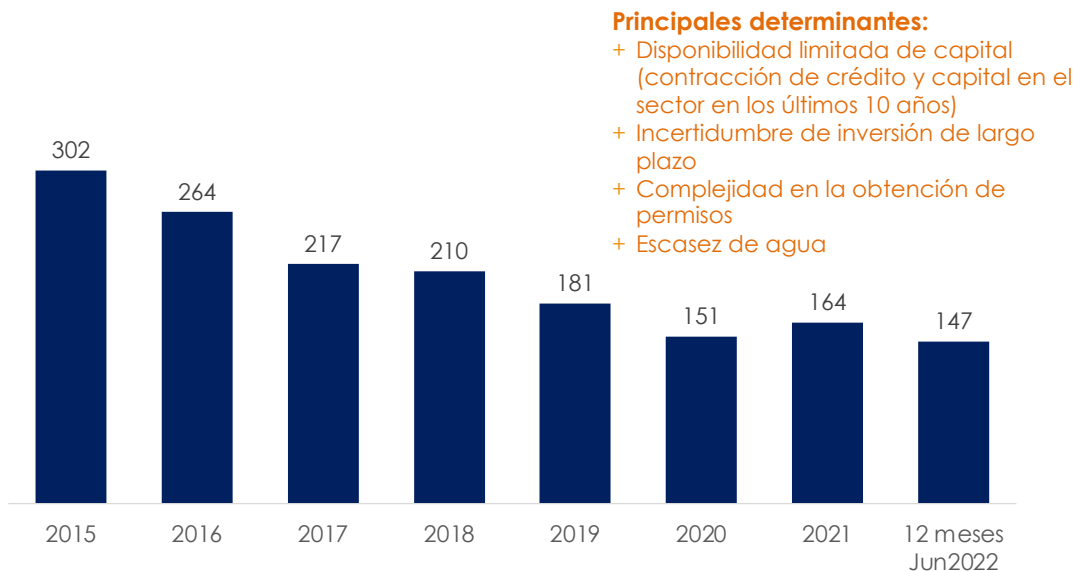


Fuente: Banxico

6. PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN MÉXICO

La producción de vivienda continúa disminuyendo, creando una escasez en la oferta de vivienda ante un entorno complejo y la dificultad de reiniciar proyectos.

Producción Anual de Vivienda
(*000s Unidades)



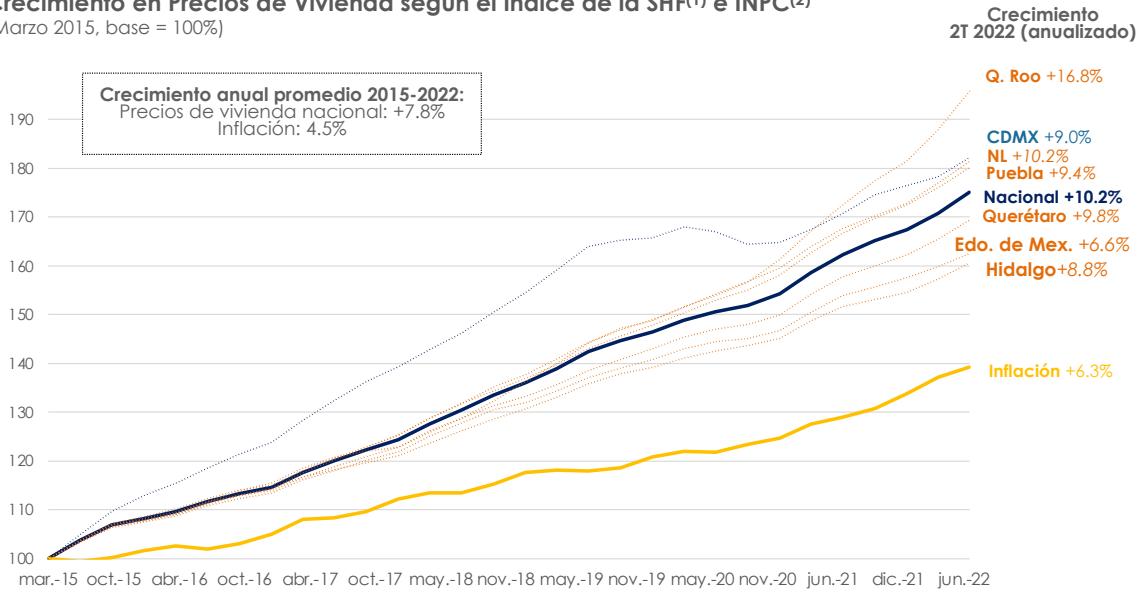
Principales determinantes:

- + Disponibilidad limitada de capital (contracción de crédito y capital en el sector en los últimos 10 años)
- + Incertidumbre de inversión de largo plazo
- + Complejidad en la obtención de permisos
- + Escasez de agua

7. PRECIOS DE VIVIENDA A LA ALZA EN EL PAÍS

Los precios de vivienda en México han crecido a ritmo promedio de casi el doble que la inflación desde 2015 a la fecha, reflejando mayor demanda que oferta desde 2015.

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



Fuente: SHF & INEGI

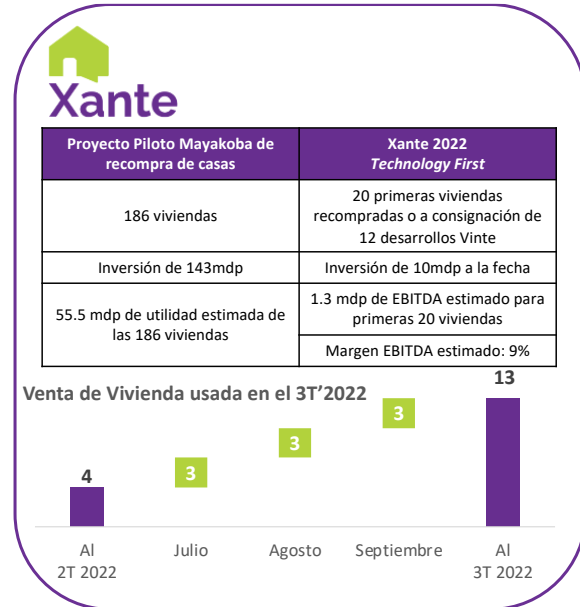
(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal

(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

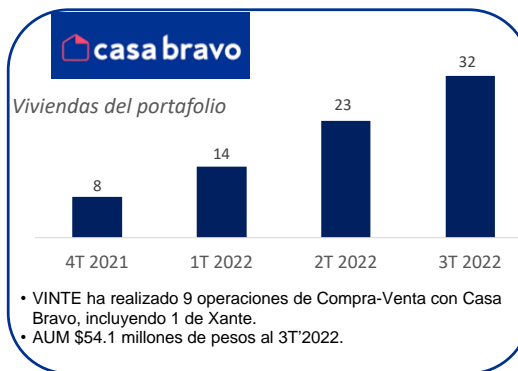
LAS EMPRESAS EN EL ECOSISTEMA PROPTech CON PARTICIPACIÓN DE VINTE HAN MOSTRADO UN DESEMPEÑO POSITIVO AL 3T'2022 Y CON UN GRAN POTENCIAL DE CRECIMIENTO.

Inversión:					
Modelo	Compra de Vivienda Usada VINTE a través de plataformas digitales	Venta de muebles y equipamiento para la vivienda	Renta para Compra a través de plataformas digitales y de áreas de ventas.	Institucionalizar en México la renta de casas y garantizar el pago de renta a través de plataformas digitales.	Otorgamiento de hipotecas 100% Technology First.
Participación	100% VINTE actualmente	100% VINTE	Minoritaria	Minoritaria	Minoritaria
Fecha Inversión	En 2022, después de piloto exitoso Mayakoba*	Inició operaciones en 2012	Enero 2022	Enero 2022	Febrero 2022
Sinergia <i>Puede haber múltiples sinergias</i>	Decisión de algunos clientes VINTE de vender su vivienda y alta demanda por viviendas usadas VINTE.	Compra de muebles y equipamiento con financiamiento posible en la misma hipoteca.	Compra de vivienda Vinte a través de clientes que de otra manera no adquirirían la casa.	Promover/facilitar la opción de rentar la vivienda Vinte a compradores/ inversionistas.	Adquirir una hipoteca de manera expedita para la compra de vivienda Vinte, nueva o usada.
Desempeño Actual	Rentabilidad Margen Neto anualizado Sector Vivienda: 7% Xante: 31%	Desempeño Anual Ingresos Cifras MXN millones 2012: 44 UDM 3T 2022: 185 (4.2x)	Viviendas del portafolio 4T 2021: 8 3T 2022: 32 (4.0x)	Desempeño Trimestral Ingresos y Crecimiento Cifras MXN '000 3T 2021: \$9,627 3T 2022: \$14,821 (1.5x)	Desempeño Trimestral Monto originado por trimestre Cifras MXN millones 3T2021: 91.8 3T2022: 270.0 (2.9x)
*Piloto Mayakoba: 186 viviendas en Mayakoba, las cuales está por finalizarse su venta por 198.6 mdp considerando plusvalía del +38%.					

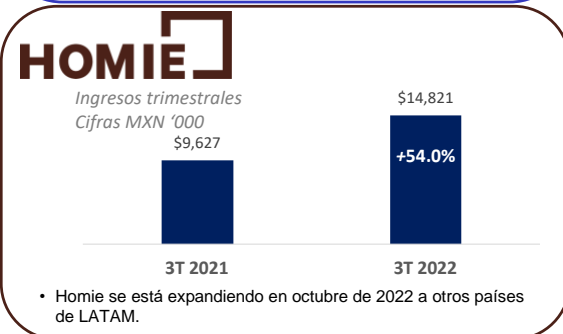
EMOBEL FUE EL SEGUNDO EMPRENDIMIENTO, POSTERIOR A VINTE, CON UN ROE CASI INFINITO Y UN CRECIMIENTO CONSTANTE. XANTE INICIÓ CON UN PILOTO EXITOSO Y RENTABLE DE 186 VIVIENDAS, Y HOY CON 20 VIVIENDAS DE 12 DESARROLLOS.



LAS EMPRESAS ESTRATÉGICAS PROPTech / FINTECH CON PARTICIPACIÓN MINORITARIA DE VINTE HAN MOSTRADO UN DESEMPEÑO POSITIVO AL 3T'2022 CON GRAN POTENCIAL DE CRECIMIENTO.



- Inversionistas del ecosistema:**
- Casa Bravo** cuenta con el impulso de inversionistas como Acrew, Moore Capital, VY Capital & VINTE.
 - Yave**, Levantamiento de ronda en mayo 2022 liderada por Better Tomorrow Ventures, co-liderada por MetaProp, y en la que participaron también Cross River, Kearny Jackson, Moore Strategic Ventures, Activant, The Fintech Fund, Goodwater & VINTE.
 - Homie**: cuenta con el impulso de inversionistas como Pacific Alliance's Fund, Equity International, Angel Ventures, Qualcomm, Vander Capital Partners, Mexamerica Ventures, Plug and Play, VINTE y otros.



INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ Durante el tercer trimestre Vinte publicó su Informe Anual Sustentable para el 2021, por quinto año consecutivo, elaborado con la opción Esencial de los Estándares GRI.
- ✦ El 29 de septiembre del 2022, la Compañía ratificó a Deloitte como su auditor externo para el ejercicio del presente año, mediante resoluciones unánimes por el Consejo de Administración.
- ✦ El 11 de octubre del 2022, Vinte informó el resultado de la revisión anual de riesgo ESG por parte de Sustainalytics, logrando una calificación de 14.2 (vs. una calificación de 18 en el 2021) demostrando una reducción de riesgo significativa. Esta calificación posiciona a Vinte dentro del percentil top 9 de menor riesgo ESG a nivel mundial (dentro de casi 15 mil empresas) y dentro del percentil top 3 de 280 desarrolladores de bienes raíces a nivel global.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	ortiz@actinver.com.mx	Ps. 41.00	Compra
Miranda GR	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 43.00	Compra
SIGNUM Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com		Recomendación en proceso de actualización

SOBRE VINTE

VINTE es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 19 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 52 mil viviendas en 6 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 39% del total de ventas en los últimos 12 meses. VINTE cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 29 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.”

CONFERENCIA DE RESULTADOS 3T'22

Inmobiliaria VINTE (Vinte) - BMV: VINTE

Los invita cordialmente a participar en su videoconferencia sobre sus resultados del Tercer Trimestre del 2022.

Presentada por:

Sergio Leal (Presidente Ejecutivo)

René Jaime Mungarro (Director General)

Domingo Valdés (Director de Finanzas)

Gonzalo Pizzuto (Finanzas y Relación con Inversionistas)

Detalles de la Conferencia:

Día: jueves 20 de octubre de 2022

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

Favor de ingresar a la siguiente liga para inscribirse a la conferencia trimestral al menos 5 minutos previo al evento (el registro está disponible desde ahora). Una vez realizado el registro, el acceso será a través de Webex o línea telefónica. [Liga de registro](#)

Tel.: México (con costo) +52-55-8880-8000
E.E.U.U. (con costo) +1-415-655-0003

Grabación:

Disponible 60 min. después de la conferencia en: www.vinte.com

Contacto:

gonzalo.pizzuto@vinte.com

+ 52 (55) 5010-7360

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO (miles de pesos)	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	680,886	542,819	(20.3%)
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	385,488	407,116	5.6%
Inventarios inmobiliarios	3,189,710	3,684,353	15.5%
Pagos anticipados y otros activos	248,437	269,016	8.3%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	4,504,521	4,903,303	8.9%
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	4,376,611	4,311,307	(1.5%)
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	61,107	62,671	2.6%
Propiedades, mobiliario y equipo	104,362	94,134	(9.8%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	0	10,000	N.A.
Otros activos a largo plazo	5,660	19,660	>100%
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	387	87,197	>100%
Otras inversiones a largo plazo	0	42,000	N.A.
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	4,548,128	4,626,968	1.7%
TOTAL DE ACTIVOS	9,052,649	9,530,271	5.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	523,903	457,169	(12.7%)
Proveedores de terrenos CP	48,110	37,738	(21.6%)
Deuda con costo de CP	174,613	318,243	82.3%
Impuestos y otras cuentas por pagar	93,484	120,223	28.6%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	192,366	238,486	24.0%
Otros pasivos circulantes sin costo	74,475	81,068	8.9%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,106,950	1,252,928	13.2%
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	632,873	865,279	36.7%
Certificado bursátil	2,050,862	1,767,024	(13.8%)
Impuestos diferidos	852,554	975,153	14.4%
Otros pasivos LP sin costo	69,857	106,449	52.4%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	3,606,146	3,713,905	3.0%
TOTAL DE PASIVOS	4,713,097	4,966,833	5.4%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	95,995	84,348	(12.1%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,274,552	2,461,628	8.2%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	242,948	274,297	12.9%
Participación no controladora	116,945	134,053	14.6%
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	4,339,552	4,563,438	5.2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	9,052,649	9,530,271	5.3%

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021 Y ACUMULADO 2022

Estado de Resultados						
(Miles de pesos)	3T21	3T22	Δ%	9M21	9M22	Δ%
Viviendas (unidades)	843	918	8.9%	2,647	2,600	(1.8%)
Precio Promedio	924.5	1,092.5	18.2%	920.6	1,055.9	14.7%
Ingresos	901,433	1,017,191	12.8%	2,579,252	2,778,099	7.7%
Costo de Venta (sin intereses)	631,193	686,087	8.7%	1,812,062	1,915,979	5.7%
Utilidad Bruta	270,240	331,103	22.5%	767,190	862,121	12.4%
Margen Bruto	30.0%	32.6%	2.6 p.p.	29.7%	31.0%	1.3 p.p.
GAV y Otros Gastos	110,445	146,871	33.0%	325,889	353,633	8.5%
EBITDA	159,795	184,233	15.3%	441,301	508,487	15.2%
Margen EBITDA	17.7%	18.1%	0.4 p.p.	17.1%	18.3%	1.2 p.p.
Depreciación y Amortización	13,515	12,234	(9.5%)	37,487	36,777	(1.9%)
CIF	30,844	36,248	17.5%	89,974	97,515	8.4%
Utilidad Antes de Impuestos	115,436	135,751	17.6%	313,841	374,195	19.2%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	12.8%	13.3%	0.5 p.p.	12.2%	13.5%	1.3 p.p.
ISR	23,087	32,580	41.1%	62,768	89,807	43.1%
Utilidad Neta	92,349	103,171	11.7%	251,073	284,388	13.3%
Margen Neto	10.2%	10.1%	(0.1 p.p.)	9.7%	10.2%	0.5 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,827	4,133	8.0%	8,125	10,092	24.2%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	88,521	99,039	11.9%	242,948	274,297	12.9%
Intereses en Costo de Ventas	23,835	28,618	20.1%	70,629	76,678	8.6%

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Miles de pesos)	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	313,841	374,195	19.2%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	37,487	36,777	(1.9%)
Amortización de gastos de colocación de deuda	13,358	12,255	(8.3%)
Baja de activos	4,433	706	(84.1%)
Intereses a cargo	7,952	30,002	>100%
Intereses a favor	(6,013)	(5,188)	N.A.
Participación en asociados y negocios conjuntos	0	(1,095)	N.A.
Suma	371,057	447,652	20.6%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(10,392)	296,737	N.A.
Decremento (Incremento) en Inventarios	(347,824)	(510,896)	N.A.
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(88,815)	(260,534)	N.A.
Incremento (Decremento) en Proveedores	(168,393)	(115,262)	N.A.
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	12,482	37,676	>100%
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(21,015)	(46,429)	N.A.
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(623,957)	(598,709)	N.A.
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	(252,900)	(151,057)	N.A.
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	0	(40,904)	N.A.
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(7,986)	(7,726)	N.A.
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(7,986)	(48,630)	N.A.
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en financiamiento bancario	1,173,218	3,030,022	>100%
Recompra de Acciones	(33,169)	(11,647)	N.A.
Disminución en instituciones de crédito	(905,467)	(2,566,512)	N.A.
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	(315,000)	(292,990)	N.A.
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(64,872)	(151,361)	N.A.
Aumento de Capital	0	0	0.0%
Gastos de colocación de deuda	(1,014)	(453)	N.A.
Dividendos pagados	(197,197)	(78,641)	N.A.
Intereses pagados	(7,952)	(30,002)	N.A.
Otras partidas	0	0	0%
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	(351,452)	(101,585)	(71.1%)
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(612,338)	(301,272)	(50.8%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	1,293,223	844,091	(34.7%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	680,886	542,819	(20.3%)