

# Reporte Trimestral 1T'2023



## Foto: Desarrollo Montalto Residencial (Apodaca)

Segmento: Residencial

675 viviendas (25% de avance)

Parque central, Sport Center, alberca semiolímpica,  
BBQ zone y Dog-park

Todas las viviendas cuentan con celdas solares  
(paneles generadores de energía  
eléctrica)

128 viviendas certificadas EDGE Advanced

# Los ingresos por escrituración de vivienda continúan creciendo de manera sólida y por encima del plan de negocios, impulsando los ingresos de Vinte con un crecimiento del 17.2% en el 1T'23.

---

- ❖ Logramos un **crecimiento del 17.2% en ingresos totales** en el 1T23, para alcanzar los 923 millones de pesos, **cifra récord** para Vinte en un primer trimestre del año. Asimismo, el **EBITDA** y la **Utilidad neta** del trimestre crecieron 13.5% y 11.5% en comparación con el 1T'22, para alcanzar los 150 y 78 millones de pesos, respectivamente.
- ❖ Durante el 1T'23, los **ingresos por escrituración de vivienda nueva** y **por equipamiento a la vivienda** reportaron incrementos de 15.9% y 35.5% respectivamente, en comparación con el 1T'22.
- ❖ El **precio promedio por vivienda** del 1T'23 se incrementó en un 9.4% comparado con el 1T'22, alcanzando los 1.14 millones de pesos y el **número de viviendas escrituradas** crece un 6.9%.
- ❖ Vinte continúa registrando una importante **diversificación en sus fuentes de ingreso** por plaza y por segmento, al igual que por tipo de financiamiento. Además, la **distribución de ingresos de Vinte**, por rango de precios, refleja un sólido apetito por sus segmentos de mercado.
- ❖ En el 1T'23, el **nivel de apalancamiento** medido como **Deuda Neta/EBITDA** se reduce a 2.86x, en comparación con el 3.20x registrado en el 1T'22. La deuda neta en **tasa fija** al cierre del trimestre fue del 77% del total de la deuda neta, y a una tasa promedio de 9.82%. De esta forma, se continúa minimizando la exposición de Vinte a los riesgos de tasas de interés. El 62% de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE**. Además, contamos con 1,041 millones de pesos en líneas firmadas, disponibles y de largo plazo.
- ❖ Los próximos vencimientos de la deuda para 2023 y 2024, alcanzan los 248 y 340 millones de pesos, respectivamente. Sin embargo, al cierre del trimestre, contamos con **704 millones de pesos en Efectivo y Equivalentes**, por lo cual, los vencimientos de la deuda en 2023 y 2024, no representan ningún riesgo significativo.

# Carta del Presidente Ejecutivo

---

Estamos viviendo un momento muy interesante en el país. El nearshoring está teniendo un impacto muy positivo en los fundamentales del sector vivienda, no solo por el empleo generado sino por la necesidad básica de una casa para poder capturar las inversiones extranjeras en el país. La solidez de la banca y su apetito por seguir impulsando la originación de hipotecas nuevas y usadas se complementa muy bien con instituciones únicas, especializadas y muy bien manejadas como son el Infonavit y el Fovissste.

Estos fundamentales están impulsando la demanda de vivienda en el país, mientras la oferta se encuentra en mínimos históricos debido a la complejidad de hacer vivienda de manera continua y sostenible en el país y debido al largo ciclo de capital de trabajo para el desarrollo de viviendas. El precio promedio a nivel nacional está creciendo por encima de la inflación.

Ante esta situación, Vinte, con su modelo de negocio sostenible y replicable, estará buscando crecer orgánicamente en las plazas donde hoy opera, así como replicar su concepto de comunidades en nuevos estados del país.

Contamos con muy buenas reservas territoriales en las plazas donde ya operamos y estaremos invirtiendo unos \$3,500 millones de pesos para la continuidad en el desarrollo de comunidades sustentables de alto impacto. El plan de inversiones del 2023 incluye aproximadamente 200 millones de pesos en eMobel (negocio de venta de equipamiento para la vivienda) y unos 100 millones de pesos en Xante (nuestro nuevo y ya rentable negocio de compra y venta de vivienda usada). Todos estos negocios están generando sinergias y replicabilidad única para Vinte.

Continuaremos enfocados en el crecimiento sustentable, digital y rentable para traer un mayor rendimiento a nuestros accionistas y tenedores de bonos, mientras satisfacemos las necesidades específicas de nuestros clientes.

**Sergio Leal Aguirre,**  
**Presidente Ejecutivo**

# Carta del Director General

---

Iniciamos el 2023 con excelentes resultados, reflejados en un crecimiento del 17.2% en ingresos netos, por arriba de nuestra guía de resultados de 10% a 15%. Este crecimiento fue impulsado por un incremento del 6.9% en el número de viviendas escrituradas y un crecimiento del 9.4% en el precio promedio. Los crecimientos en EBITDA y en utilidad neta también estuvieron por encima del plan de negocios.

Continuamos diversificando nuestra oferta de vivienda por proyectos, plazas y segmentos, impulsando así el crecimiento en escrituración de vivienda y obteniendo una mayor flexibilidad operativa que nos permite satisfacer las necesidades de nuestros clientes, con un menor riesgo para cumplir con nuestro plan de negocios anual.

Continuamos enfocados en mejorar la rentabilidad y crear una empresa sustentable que traiga mayores rendimientos para nuestros inversionistas. En el trimestre redujimos nuestro apalancamiento Deuda Neta / EBITDA a 2.86x, comparado con 3.20x en el 1T'22, en línea con nuestro objetivo para el año de continuar reduciendo el apalancamiento. Contamos con 704 millones de pesos en caja y con líneas de crédito disponibles a largo plazo, reflejando la confianza de la banca en Vinte. El flujo de efectivo también muestra una tendencia muy positiva, mejorando así la posición de la empresa para su continuo crecimiento.

Estamos convencidos que nos encontramos en nuestro mejor momento tanto operativa como financieramente para aprovechar las oportunidades que se nos presenten. Nuestro exitoso y probado modelo de negocio nos da la confianza para seguir creciendo y replicando nuestro probado modelo de negocio.

**René Jaime Mungarro,**  
**Director General**

**De acuerdo a los estados financieros auditados por Deloitte, los ingresos se mantienen iguales, mientras que el EBITDA y utilidad neta fueron un poco mayores a los reportados previamente por la Compañía.**

		Interno	Auditado		
Estado de Resultados				% Crec.	
(Ps. miles)	Ene-Dic '22 Internos	Ene-Dic '22 Auditados	Diferencias	Auditado vs Interno	
Viviendas (unidades escrituradas)	3,932	3,932	–	–	
<b>Ingresos</b>	<b>4,356,782</b>	<b>4,356,782</b>	–	–	
Costo de Ventas (sin intereses)	3,043,675	3,041,683	(1,992)	(0.1%)	
Utilidad Bruta	1,313,107	1,315,099	1,992	0.2%	
GAV	607,285	606,622	(663)	(0.1%)	
Otros Gastos (Ingresos)	(36,307)	(48,777)	(12,470)	34.3%	
<b>EBITDA</b>	<b>742,129</b>	<b>757,254</b>	<b>15,126</b>	<b>2.0%</b>	
Dep y amortización	49,516	49,516	–	–	
CIF	157,798	145,125	(12,673)	(8.0%)	
Participación en negocios conjuntos	–	(414)	(414)		
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>534,815</b>	<b>562,199</b>	<b>27,384</b>	<b>5.1%</b>	
ISR	128,355	149,998	21,643	16.9%	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>406,460</b>	<b>412,201</b>	<b>5,741</b>	<b>1.4%</b>	
Participación No Controladora	10,723	10,723	–	–	
<b>Ut. Neta Part. Controladora</b>	<b>395,737</b>	<b>401,478</b>	<b>5,741</b>	<b>1.5%</b>	

De acuerdo a los estados financieros auditados por Deloitte, durante el 2022 logramos un crecimiento de 4.7% en ingresos, 9.7% en EBITDA y 8.7% en utilidad neta, incrementando márgenes.

		Auditado	Auditado			
Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		
(Ps. miles)	Ene-Dic '21	Ene-Dic '22	12M 2022	Ene-Dic '21	Ene-Dic '22	Precio Prom: +12.1%
Viviendas (unidades escrituradas)	3,938	3,932	(0.2%)	Precio Prom. 973.4	Precio Prom. 1,091.3	
<b>Ingresos</b>	<b>4,161,248</b>	<b>4,356,782</b>	<b>4.7%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	
Costo de Ventas (sin intereses)	2,951,548	3,041,683	3.1%	70.9%	69.8%	
Utilidad Bruta	1,209,699	1,315,099	8.7%	29.1%	30.2%	
GAV	540,084	606,622	12.3%	13.0%	13.9%	
Otros Gastos (Ingresos)	(20,554)	(48,777)	137.3%	(0.5%)	(1.1%)	
<b>EBITDA</b>	<b>690,169</b>	<b>757,254</b>	<b>9.7%</b>	<b>16.6%</b>	<b>17.4%</b>	
Dep y amortización	47,252	49,516	4.8%	1.1%	1.1%	
CIF	145,592	145,125	(0.3%)	3.5%	3.3%	
Participación en negocios conjuntos	–	(414)		–	(0.0%)	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>497,326</b>	<b>562,199</b>	<b>13.0%</b>	<b>12.0%</b>	<b>12.9%</b>	
ISR	117,958	149,998	27.2%	2.8%	3.4%	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>379,368</b>	<b>412,201</b>	<b>8.7%</b>	<b>9.1%</b>	<b>9.5%</b>	
Participación No Controladora	15,142	10,723	(29.2%)	0.4%	0.2%	
<b>Ut. Neta Part. Controladora</b>	<b>364,227</b>	<b>401,478</b>	<b>10.2%</b>	<b>8.8%</b>	<b>9.2%</b>	

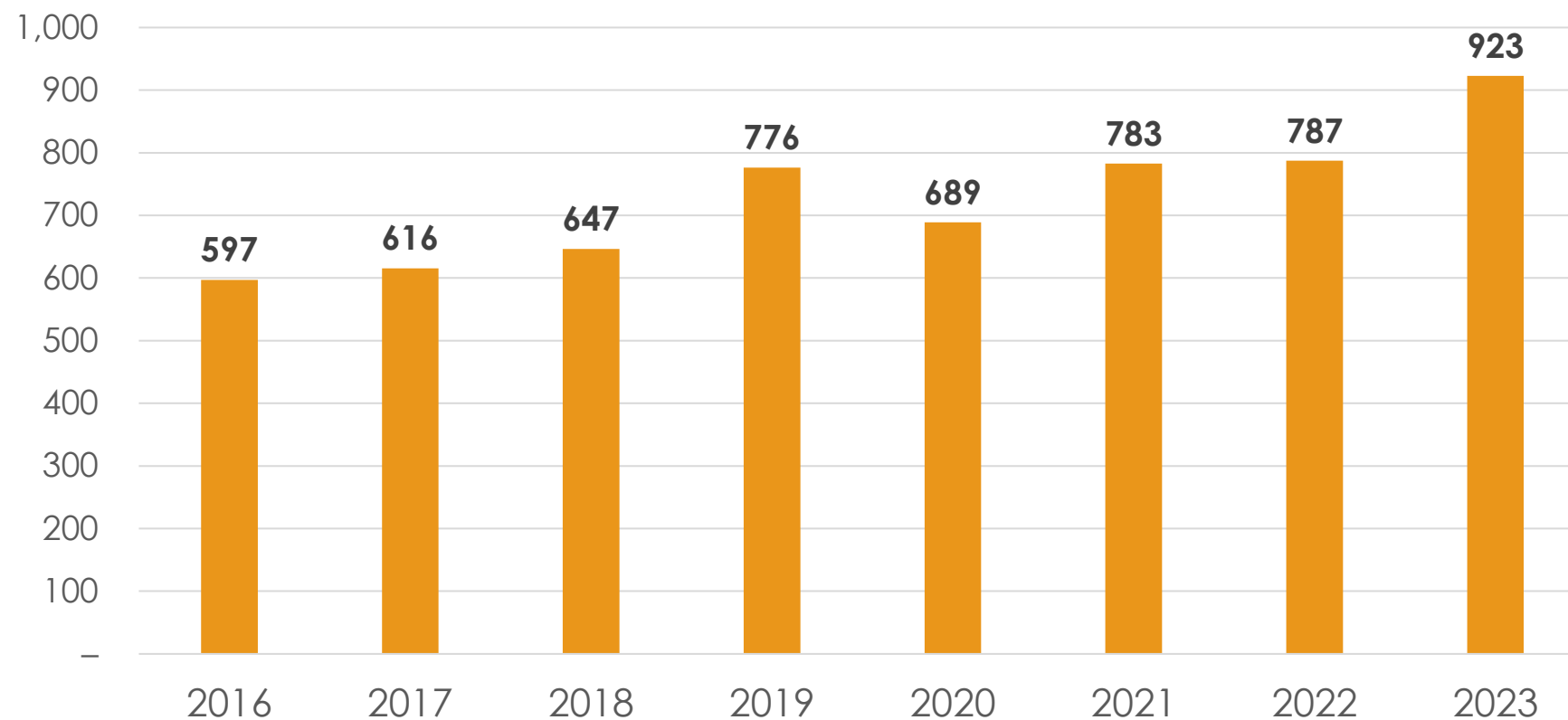
De acuerdo a los estados financieros auditados por Deloitte, los diferentes renglones del balance general se mantienen muy similares a los internos (diferencias menores al 0.3%).

Balance General (Millones de pesos)			Diferencias	
	Dic-22	Dic-22	Monto	%/total Activos
Efectivo e Inv. Temporales	710	711	0.7	0.0%
Cuentas por Cobrar	675	675	0.0	0.0%
<b>Inventarios Inmobiliarios</b>	<b>7,934</b>	<b>7,954</b>	<b>19.0</b>	<b>0.2%</b>
Inversiones en nuevos negocios	94	94	(0.4)	(0.0%)
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	479	447	(31.4)	(0.3%)
<b>Total Activos</b>	<b>9,893</b>	<b>9,881</b>	<b>(12.1)</b>	<b>(0.1%)</b>
Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	1,040	1,045	5.0	0.1%
Anticipos de Clientes	37	37	-	-
Impuestos Diferidos	1,014	1,003	(10.3)	(0.1%)
Pasivo por Operaciones de Factoraje	376	376	-	-
<b>Total Pasivos (No Deuda)</b>	<b>2,466</b>	<b>2,461</b>	<b>(5.4)</b>	<b>(0.1%)</b>
Créditos Corporativos de la Banca	1,055	1,055	-	-
Certificados Bursátiles	1,769	1,769	-	-
<b>Total Deuda</b>	<b>2,823</b>	<b>2,823</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>5,290</b>	<b>5,284</b>	<b>(5.4)</b>	<b>(0.1%)</b>
Capital Social	1,609	1,609	-	-
Reserva Adquisición Acciones Propias	80	68	(12.0)	(0.1%)
Resultados Acumulados	2,779	2,784	5.3	0.1%
<b>Capital Contable (Parte Controladora)</b>	<b>4,468</b>	<b>4,461</b>	<b>(6.7)</b>	<b>(0.1%)</b>
<b>Participación No Controladora</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>2,113</b>	<b>2,112</b>	<b>(0.7)</b>	<b>(0.0%)</b>

# Los ingresos totales registraron un crecimiento de 17.2% en el primer trimestre, por arriba de nuestro plan de negocios para 2023.

## Total ingresos del primer trimestre de cada año

*Cifras en Millones de Pesos*



Crecimiento 1T:

(1.2%)

+3.1%

+5.0%

+20.0%

(11.3%)

+13.7%

+0.6%

+17.2%



# Los ingresos por escrituración y equipamiento de viviendas del 1T'23 impulsaron el sólido crecimiento del trimestre.

(millones de pesos)	1T'19	1T'20	1T'21	1T'22	1T'23	$\Delta\%$ vs 1T'22
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	711	651	734	741	859	15.9%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	32	2	14	4	6	
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	34	36	35	42	57	35.5%
<b>Total Ingresos</b>	<b>776</b>	<b>689</b>	<b>783</b>	<b>787</b>	<b>923</b>	<b>17.2%</b>

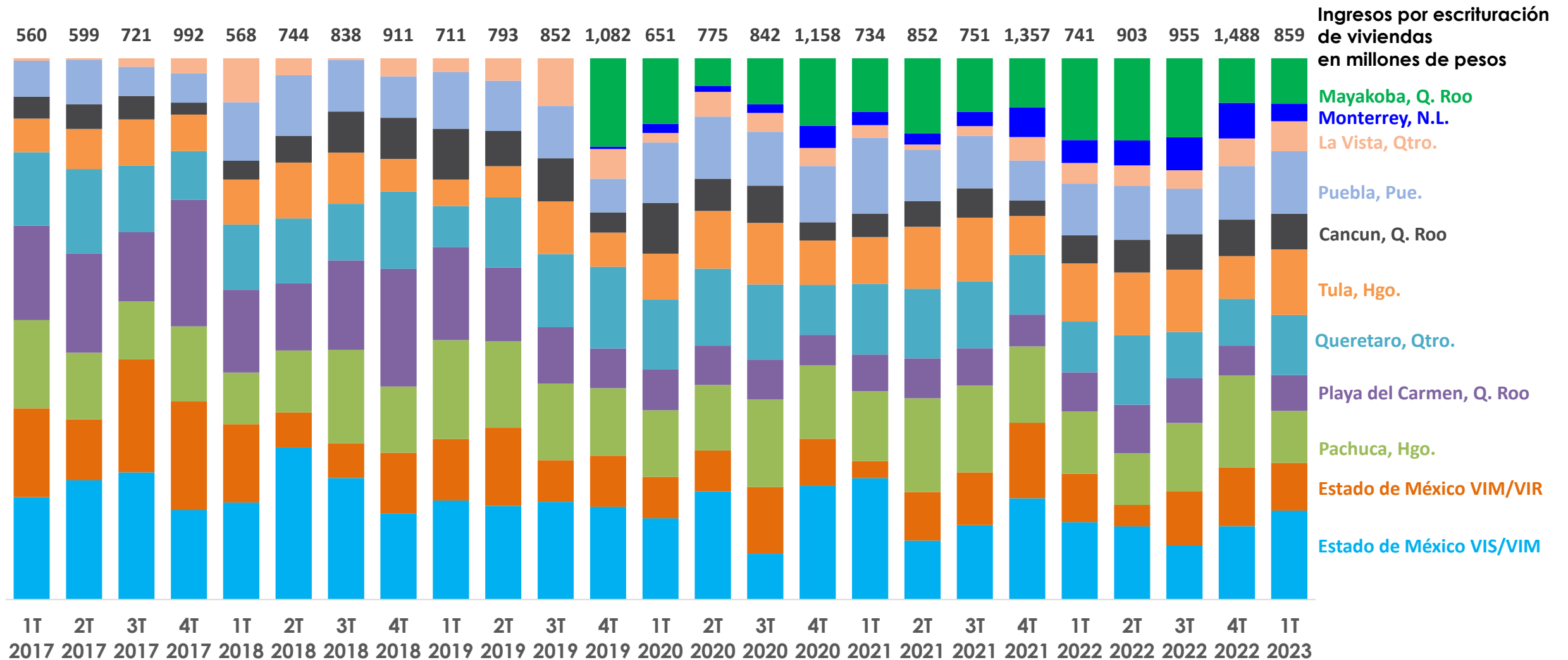
- ✦ Los ingresos por escrituración de vivienda nueva y los ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda muestran una continua tendencia alcista, impulsando así el crecimiento del trimestre.

**Durante el 1T'23 logramos un crecimiento de 17.2% en ingresos, 13.5% en EBITDA y 11.5% en utilidad neta, creciendo tanto en unidades como en precio promedio.**

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +9.4%
(Ps. miles)	Ene-Mar '22	Ene-Mar '23		1T 2023	Ene-Mar '22	
Viviendas (unidades escrituradas)	<b>753</b>	<b>805</b>	6.9%	<b>Precio Prom. 1,040.7</b>	<b>Precio Prom. 1,138.7</b>	
<b>Ingresos</b>	<b>787,235</b>	<b>922,752</b>	<b>17.2%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	
Costo de Ventas (sin intereses)	557,420	658,029	18.0%	70.8%	71.3%	
Utilidad Bruta	229,815	264,723	15.2%	29.2%	28.7%	
GAV	97,380	112,605	15.6%	12.4%	12.2%	
Otros Gastos (Ingresos)	500	2,352	370.4%	0.1%	0.3%	
<b>EBITDA</b>	<b>131,934</b>	<b>149,766</b>	<b>13.5%</b>	<b>16.8%</b>	<b>16.2%</b>	
Dep y amortización	12,231	12,705	3.9%	1.6%	1.4%	
CIF	27,553	34,300	24.5%	3.5%	3.7%	
Participación en negocios conjuntos	–	(90)			(0.0%)	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>92,150</b>	<b>102,671</b>	<b>11.4%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.1%</b>	
ISR	22,116	24,558	11.0%	2.8%	2.7%	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>70,034</b>	<b>78,113</b>	<b>11.5%</b>	<b>8.9%</b>	<b>8.5%</b>	
Participación No Controladora	<b>2,059</b>	<b>937</b>	<b>(54.5%)</b>	<b>0.3%</b>	<b>0.1%</b>	
<b>Ut. Neta Part. Controladora</b>	<b>67,975</b>	<b>77,177</b>	<b>13.5%</b>	<b>8.6%</b>	<b>8.4%</b>	

# La continua diversificación por plaza y por segmento del portafolio de proyectos de Vinte nos permite obtener flexibilidad operativa a lo largo de los trimestres.

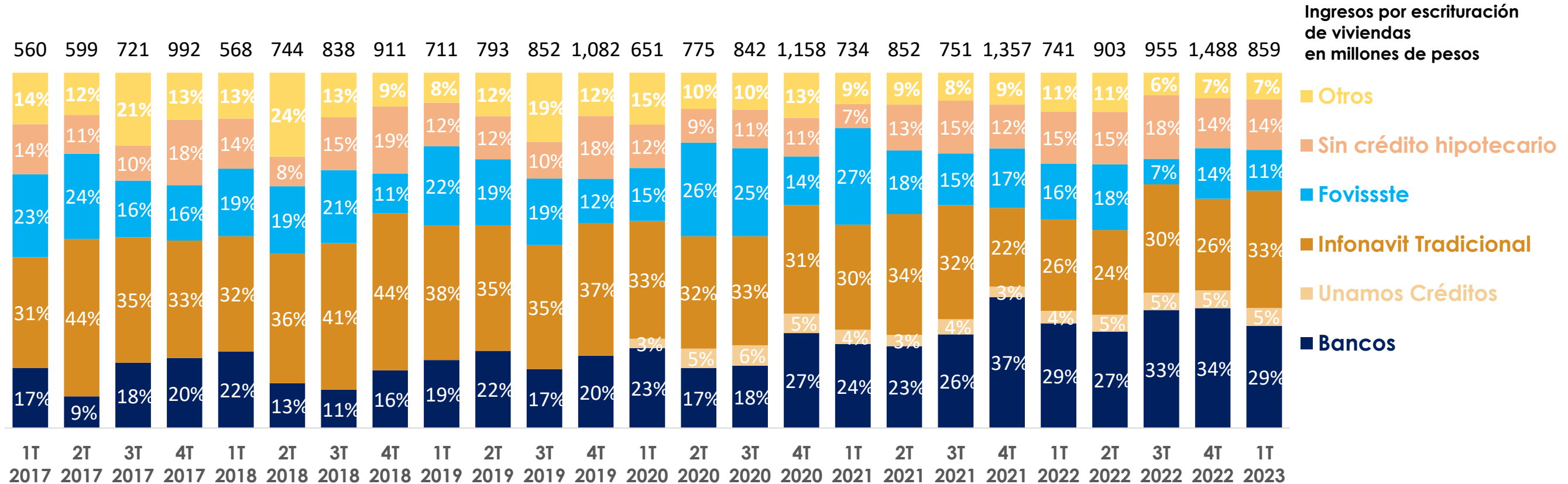
## Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza



VIS: Viviendas de interés social  
 VIM: Viviendas de interés medio  
 VIR: Viviendas de interés residencial

# Las fuentes hipotecarias continúan mostrando sólidos resultados, impulsando la diversificación de nuestros ingresos.

## Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

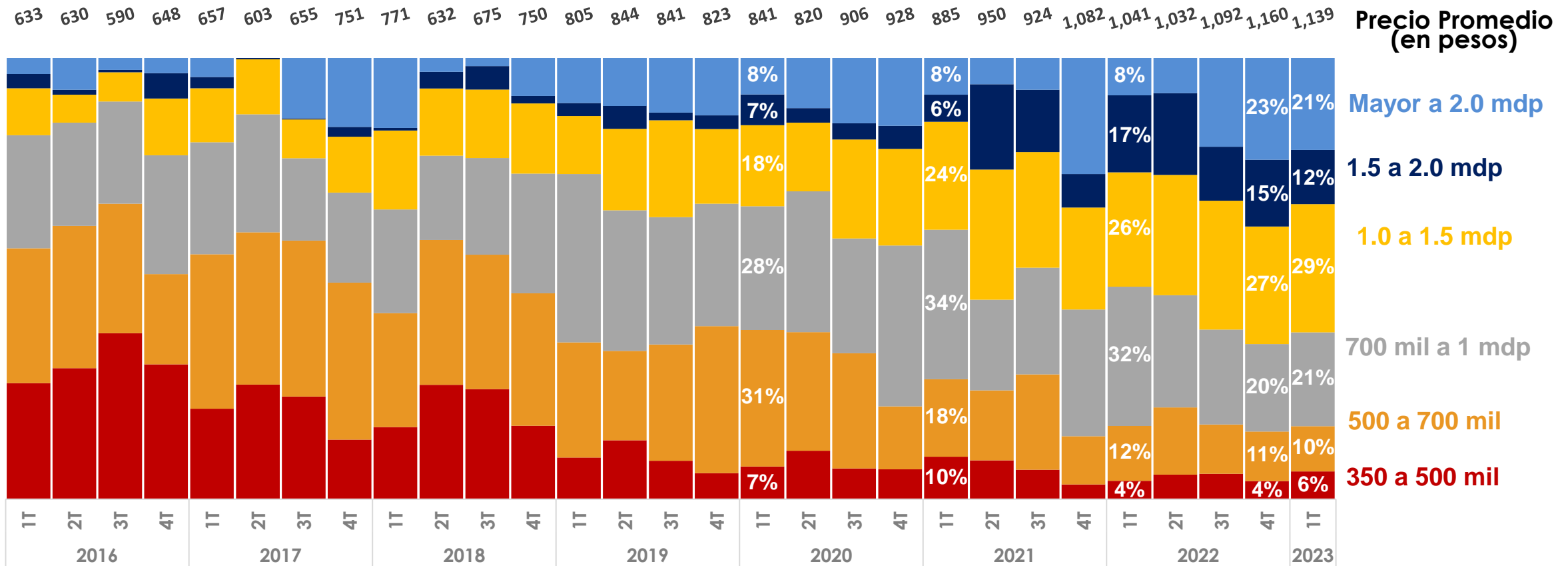


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

\*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)

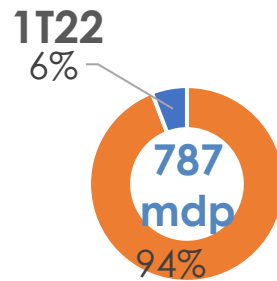
# Durante el 1T'23, continua el crecimiento de la escrituración de viviendas de más de 1 millón de pesos, mostrando un sólido apetito en todos los segmentos de mercado de Vinte.

## Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios

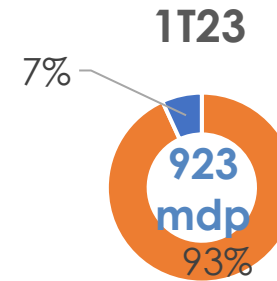


# Ingresos Totales

✦ Durante el 1T'23, los ingresos por escrituración de viviendas y equipamiento de viviendas fueron de 859 y 57 millones de pesos respectivamente, registrando crecimientos de 15.9% y 35.5% respectivamente, en comparación con el 1T'22. Los ingresos totales del 1T'23 fueron iguales a 923 millones de pesos, representando un incremento del 17.2% en comparación con los ingresos totales reportados en el 1T'22. Esta alza fue mayormente derivada de un incremento importante en ingresos por escrituración de vivienda nueva.



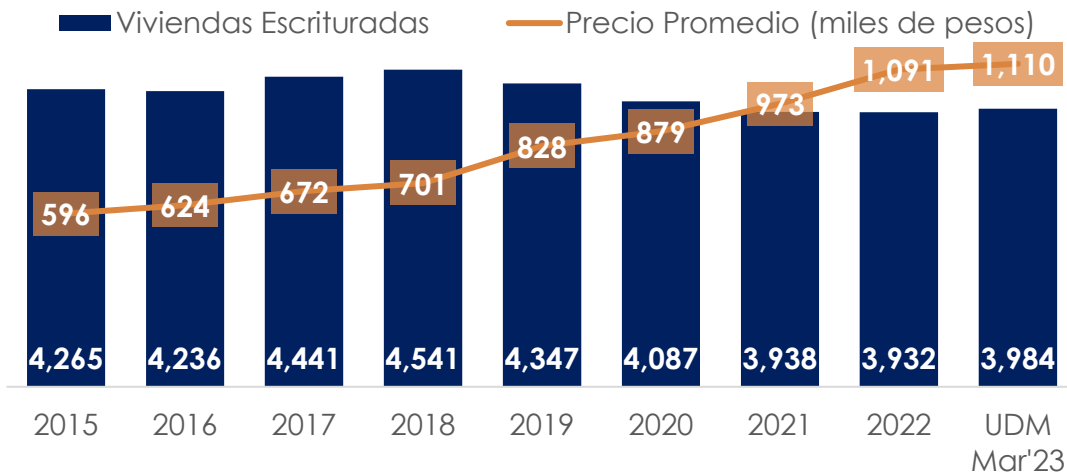
**Ingresos Totales**  
**+17.2%**



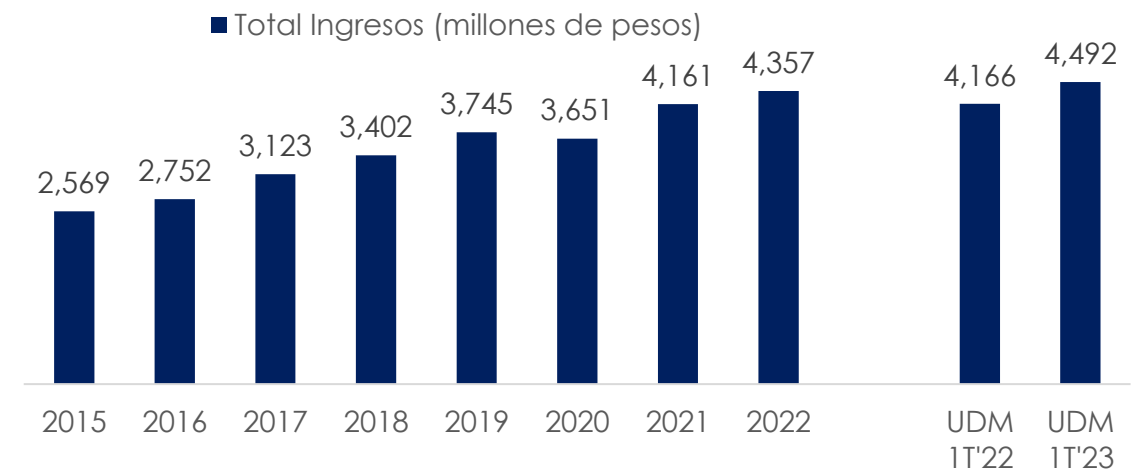
**Ingresos por Vivienda Nueva**  
**+15.9%**

## Precio Promedio

✦ El precio promedio del 1T'23 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un incremento de 9.4%. El precio promedio del primer trimestre del 2023 se ubicó en 1.14 millones de pesos, comparado a los 1.04 millones de pesos registrados en el primer trimestre del año anterior.



Ingresos por vivienda y Equipamiento (millones de pesos)



## Crecimiento Anual Ingresos Totales:

11.4% 7.1% 13.5% 8.9% 10.1% (2.5%) 14.0% 4.7% 7.8%



# Desempeño financiero

## Estado de Resultados

### Utilidad Bruta

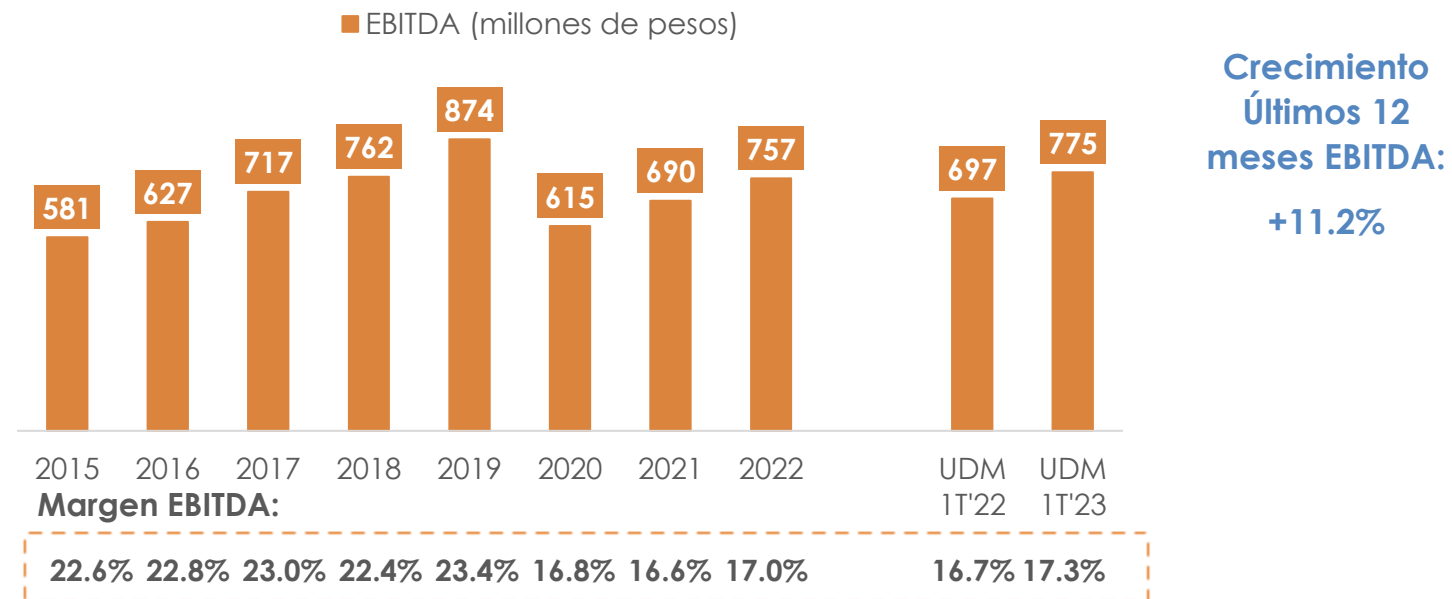
- En el 1T'23, la Utilidad Bruta fue de 265 millones de pesos, un incremento de 15.2% respecto a los 230 millones de pesos registrados en el primer trimestre del año anterior. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 28.7% durante el 1T'23 y de 29.2% durante el 1T'22.

### Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

- Durante el 1T'23, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos aumentaron 17.4% en comparación con el 1T'22, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 12.5% en comparación con el 12.4% reportado en el 1T'22.

### EBITDA

- En el 1T'23, el EBITDA alcanzó 150 millones de pesos, representando un incremento de 13.5% comparado con los 132 millones de pesos registrados en el 1T'22. Asimismo, el margen EBITDA fue de 16.2% en el 1T'23, 0.5 puntos porcentuales por debajo del margen EBITDA del 1T'22.



# Desempeño financiero

## Estado de Resultados

### Costo Integral de Financiamiento (CIF)

✦ A pesar de los continuos incrementos en la TIIIE, Vinte mantuvo un costo de deuda relativamente constante, dado que el 77% de su deuda se encuentra en tasa fija.

CONCEPTO (millones de pesos)	1T22	1T23	Δ%	UDM Mar '22	UDM Mar '23	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	24.5	31.1	26.8%	111.5	130.3	16.9%
Gasto Financiero Neto de Ingresos	3.0	3.2	6.0%	33.9	21.6	(36.3%)
Total CIF	27.6	34.3	24.5%	145.3	151.9	4.5%
CIF a Ingresos	3.5%	3.7%	0.2 p.p.	3.5%	3.4%	-0.1 p.p.

### Impuestos a la Utilidad

✦ Vinte mantuvo una consideración del 24% de ISR en el 1T'23, similar a lo reportado durante el primer trimestre del 2022.



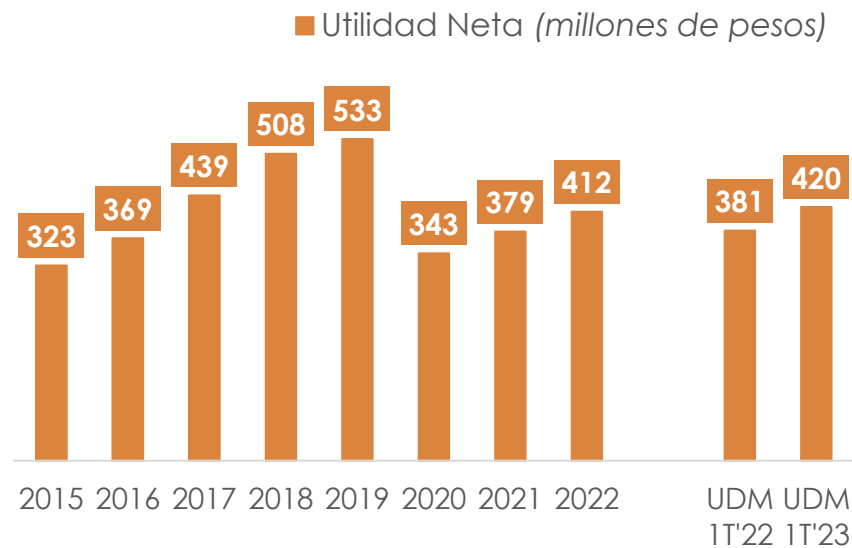
# Desempeño financiero

## Estado de Resultados

### Utilidad Neta

✦ Durante el 1T'23, la Utilidad Neta alcanzó 78 millones de pesos comparado con los 70 millones de pesos reportados en el 1T'22, representando un incremento del 11.5%. El Margen Neto del trimestre disminuyó 0.4 p.p., ubicándose en 8.5%.

**Crecimiento  
Utilidad  
Neta:  
+11.5%**



**Margen Neto:**

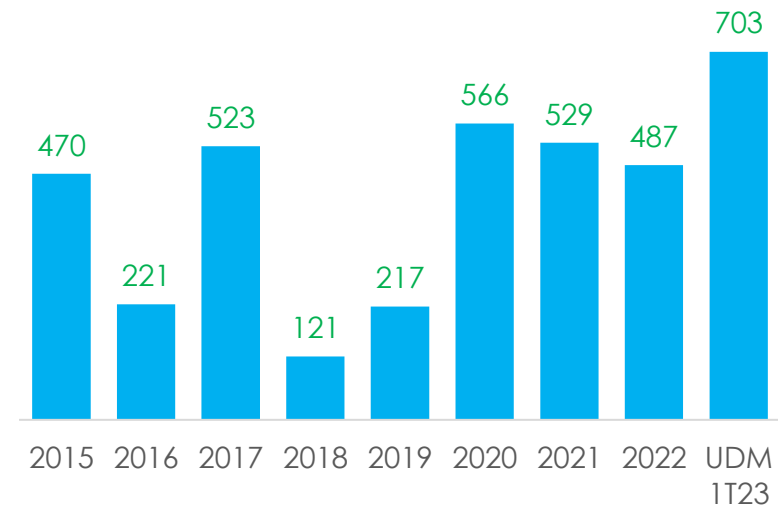
12.6%	13.4%	14.1%	14.9%	14.2%	9.4%	9.1%	9.5%	9.1%	9.4%
-------	-------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------

**Margen Neto (Participación Controladora):**

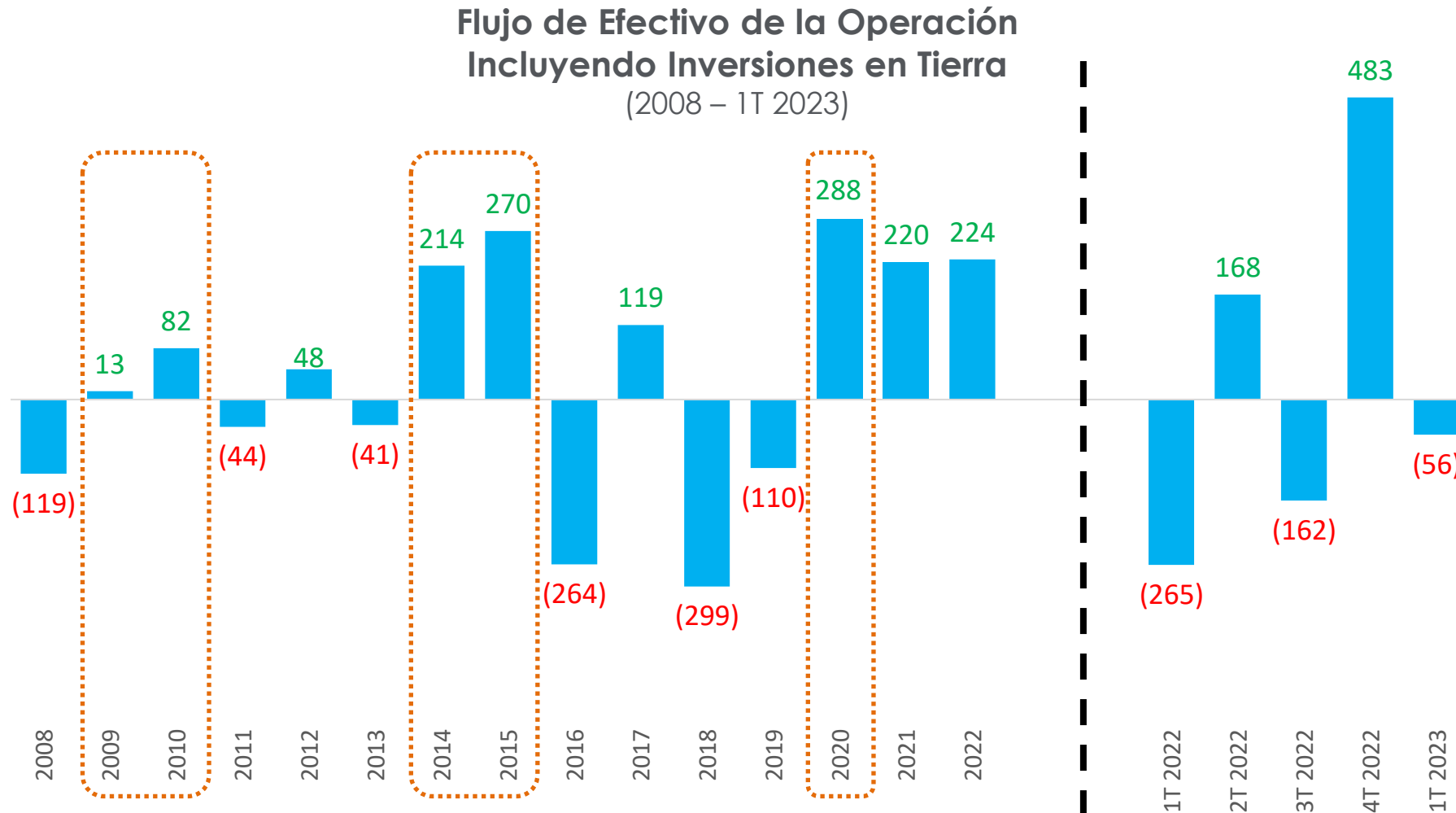
12.6%	13.4%	14.1%	14.9%	14.0%	9.1%	8.8%	9.2%	8.8%	9.1%
-------	-------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------

### Flujo de Efectivo de la Operación Excluyendo Inversiones en Tierra

(millones de pesos)



# El flujo operativo del 1T'23 fue negativo por 56 millones de pesos, comparado con 265 millones de pesos negativos del 1T'22.



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

## La deuda neta disminuye un 0.5% (vs 1T'22 en términos nominales).

Balance General (Millones de pesos)	Mar-22	Dic-22	Mar-23	Crecim. %vs Mar'22	Crecim. %vs Dic'22
Efectivo e Inv. Temporales	573	711	704	22.9%	(1.0%)
Cuentas por Cobrar	557	675	433	(22.2%)	(35.8%)
<b>Inventarios Inmobiliarios</b>	<b>7,645</b>	<b>7,954</b>	<b>8,135</b>	<b>6.4%</b>	<b>2.3%</b>
Inventario Inmobiliario Xante	1	5	5	720.3%	–
Inv. en acciones 3 entidades asociadas	41	72	72	77.0%	–
Propiedad, Mobiliario y Equipo	96	95	95	(1.0%)	(0.6%)
Inversión en Fideicomiso (negocio conjunto)	10	17	23	135.0%	41.7%
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	304	352	412	35.7%	17.1%
<b>Total Activos</b>	<b>9,226</b>	<b>9,881</b>	<b>9,880</b>	<b>7.1%</b>	<b>(0.0%)</b>

Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	832	1,045	874	5.0%	(16.3%)
Anticipos de Clientes	52	37	68	30.8%	84.3%
Impuestos Diferidos	907	1,003	1,028	13.3%	2.4%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	194	376	316	63.3%	(16.0%)
<b>Total Pasivos (No Deuda)</b>	<b>1,985</b>	<b>2,461</b>	<b>2,286</b>	<b>15.1%</b>	<b>(7.1%)</b>
Créditos Corporativos de la Banca	746	1,055	1,150	54.2%	9.1%
Certificados Bursátiles	2,055	1,769	1,770	(13.9%)	0.1%
<b>Total Deuda</b>	<b>2,801</b>	<b>2,823</b>	<b>2,920</b>	<b>4.3%</b>	<b>3.4%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>4,786</b>	<b>5,284</b>	<b>5,206</b>	<b>8.8%</b>	<b>(1.5%)</b>

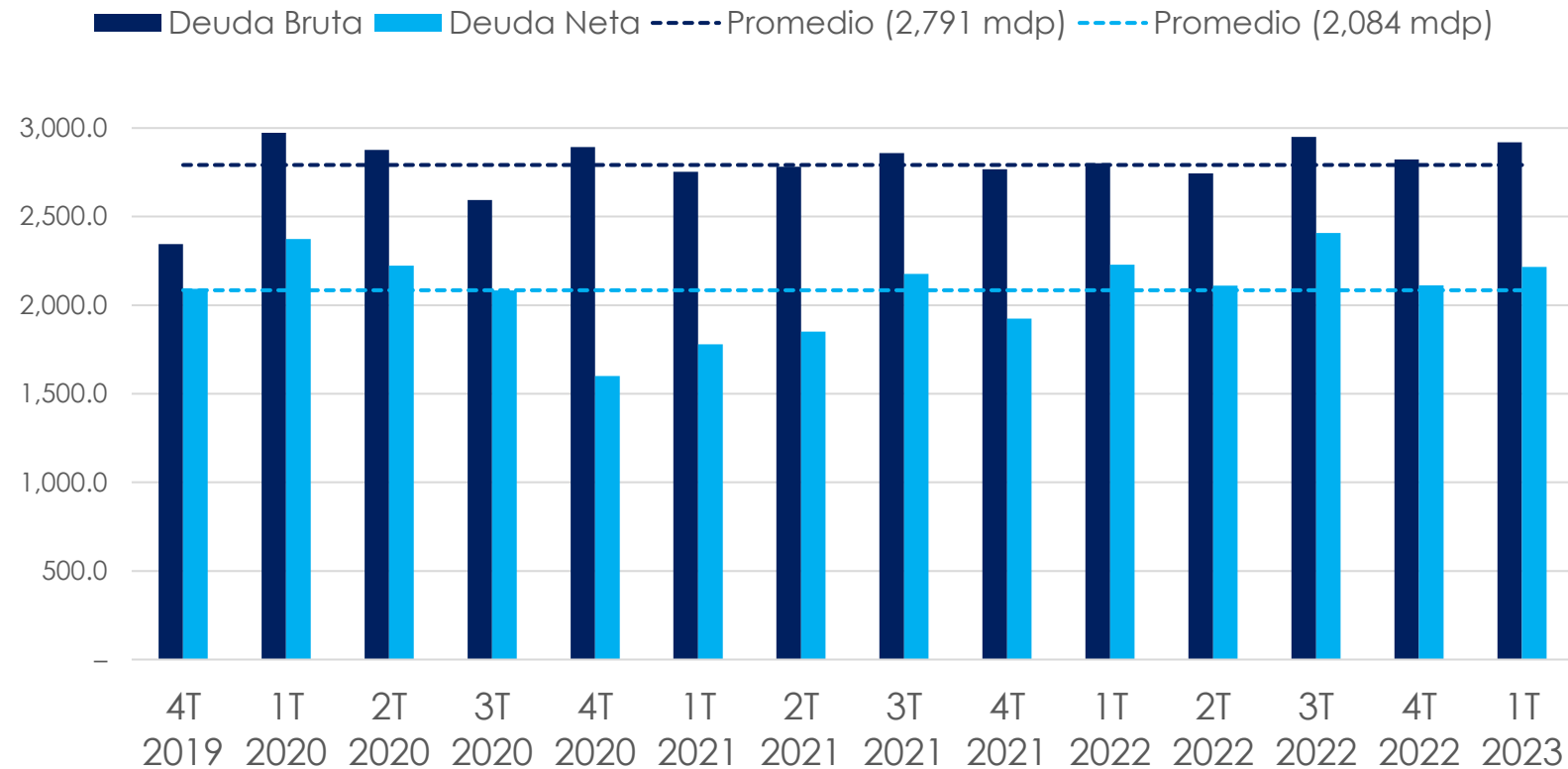
Capital Social	1,609	1,609	1,609	–	–
Reserva Adquisición Acciones Propias	97	68	68	(29.4%)	0.2%
Resultados Acumulados	2,608	2,784	2,860	9.7%	2.7%
<b>Capital Contable (Parte Controladora)</b>	<b>4,314</b>	<b>4,461</b>	<b>4,538</b>	<b>5.2%</b>	<b>1.7%</b>
<b>Participación No Controladora</b>	<b>126</b>	<b>135</b>	<b>136</b>	<b>7.6%</b>	<b>0.7%</b>

<b>Deuda Neta</b>	<b>2,228</b>	<b>2,112</b>	<b>2,216</b>	<b>(0.5%)</b>	<b>4.9%</b>
-------------------	--------------	--------------	--------------	---------------	-------------

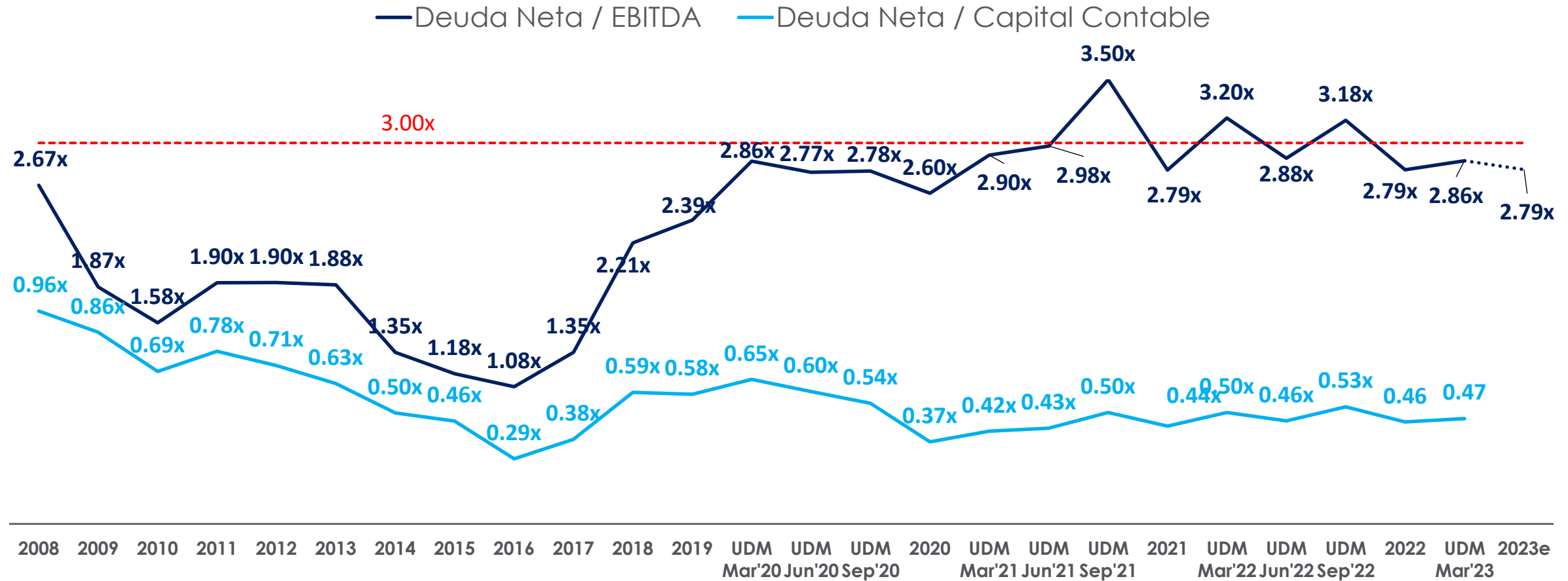
# La deuda neta aumentó 4.9% (vs Dec '22), ante un flujo de efectivo negativo en el 1T'23.

## Deuda

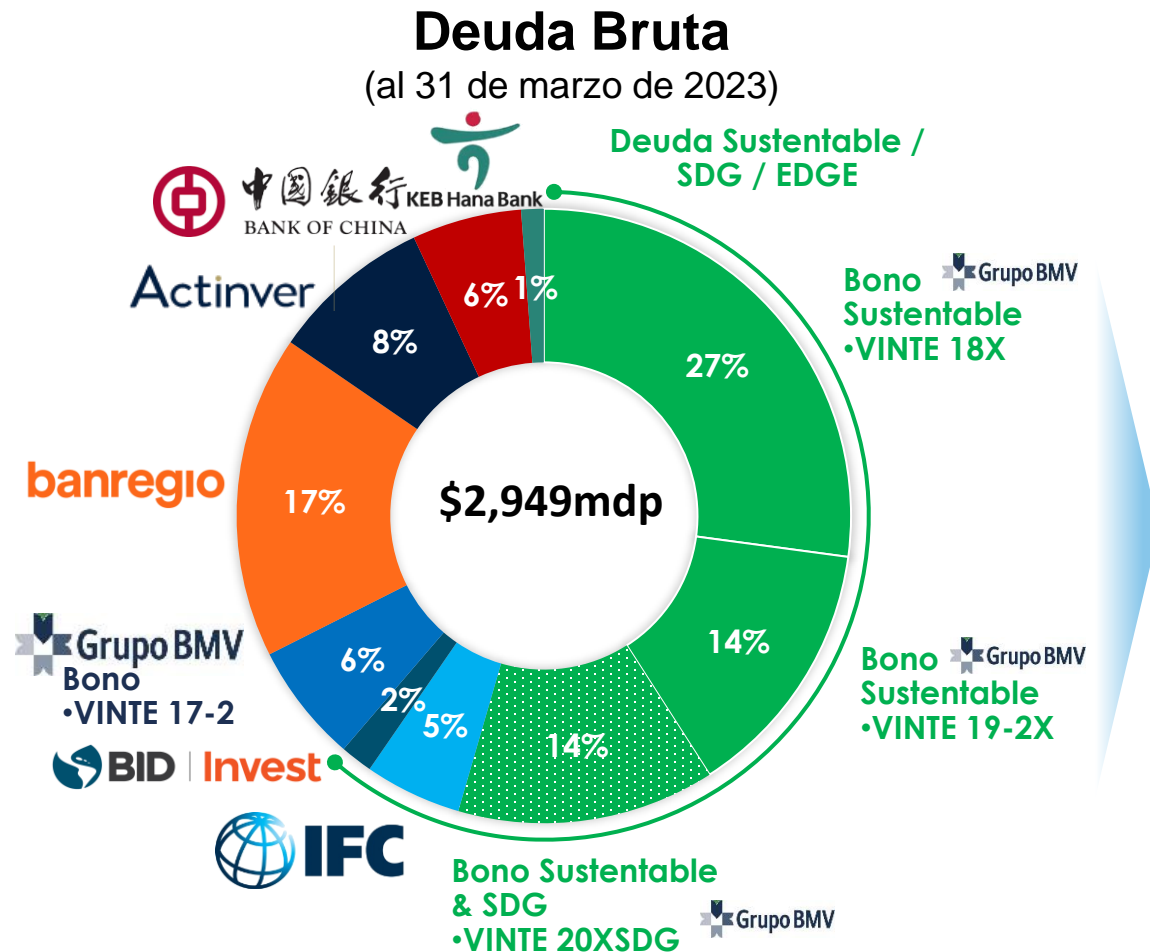
Concepto (millones de pesos)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Deuda Bruta	2,345	2,973	2,876	2,594	2,893	2,753	2,781	2,858	2,768	2,801	2,743	2,951	2,823	2,920
Deuda Neta	2,093	2,373	2,224	2,083	1,600	1,780	1,851	2,177	1,924	2,228	2,111	2,408	2,113	2,216



# La deuda neta disminuyó en un 0.5% (vs 1T'22), reduciendo el apalancamiento neto a EBITDA de 3.20x a 2.86x.



# Contamos con 1,041 millones de pesos en líneas disponibles de largo plazo y con 704 millones de pesos en caja.

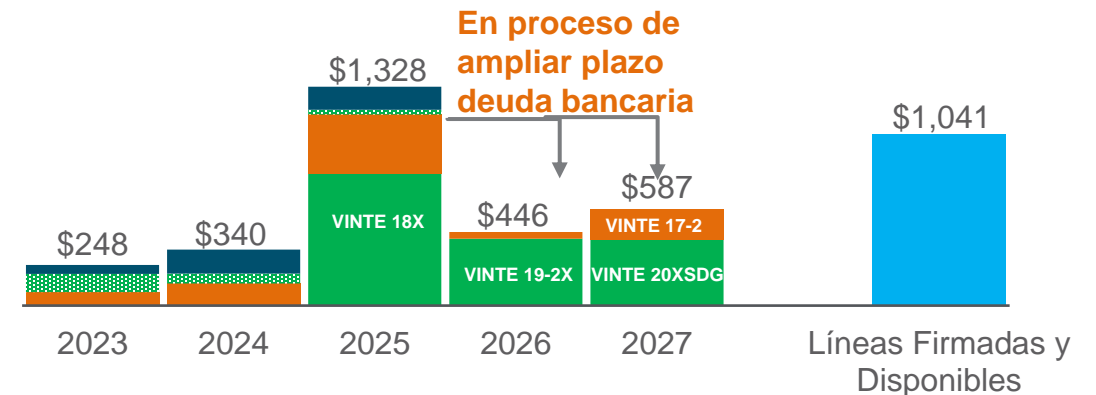


- 704 mdp en caja al 31 de marzo
- 62% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 100% de la deuda en pesos
- 77% de la deuda neta en tasa fija (al 9.82% promedio)

## Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

(\$ mdp, al 31 de marzo de 2023)

- Bonos Sustentables / SDG
- Deuda Sustentable / EDGE
- Deuda corporativa bancaria / bono
- Crédito Mayakoba



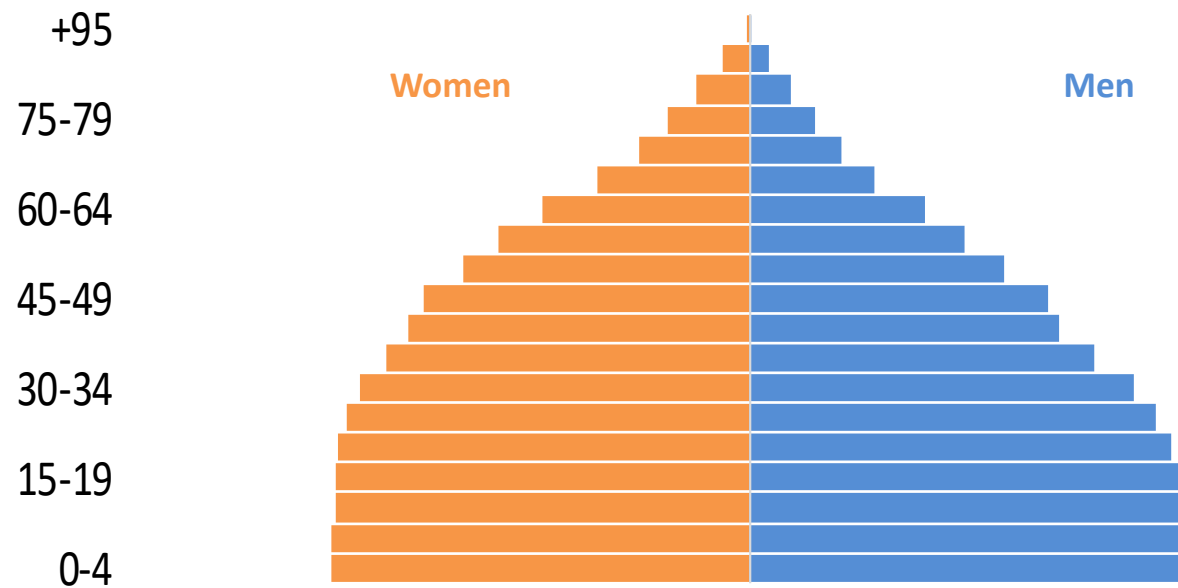
- Plazo promedio de la deuda igual 2.8 años
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.1,041 mdp
- Líneas dispuestas / líneas totales = 73%

# Fundamentales del sector vivienda

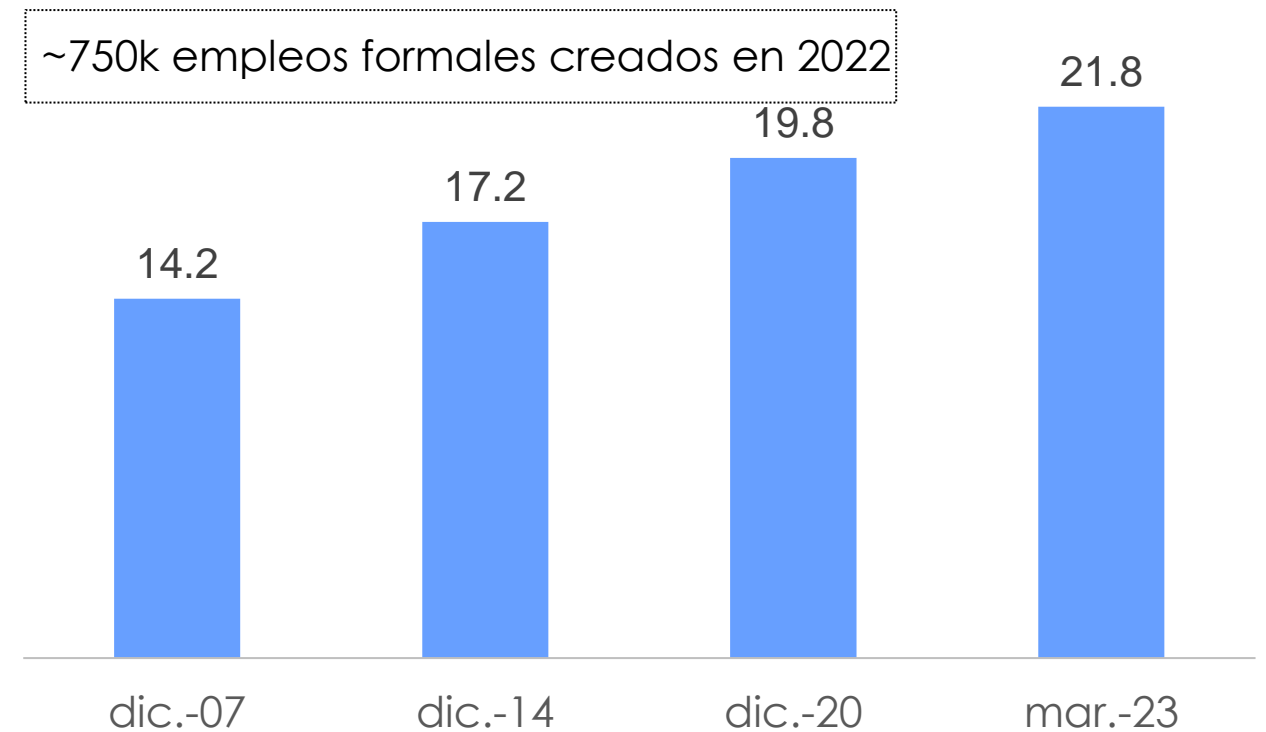
## 1. Franco crecimiento del empleo formal y con una pirámide poblacional joven.

✦ La joven pirámide poblacional y el crecimiento de empleo formal en México, generan una alta necesidad de vivienda.

### Pirámide Poblacional 2021



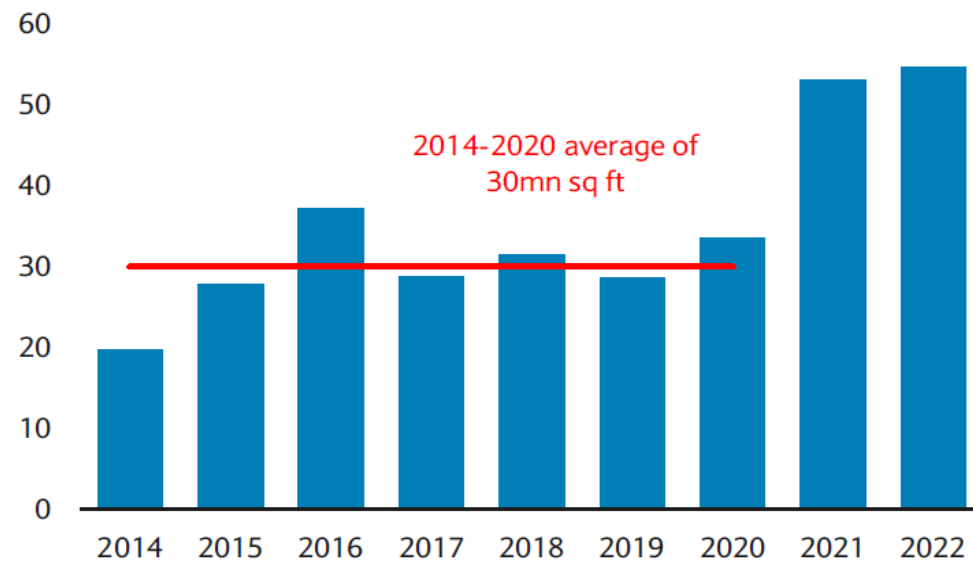
### Trabajadores Asegurados – IMSS En millones



## 2. Nearshoring con perspectiva de largo plazo.

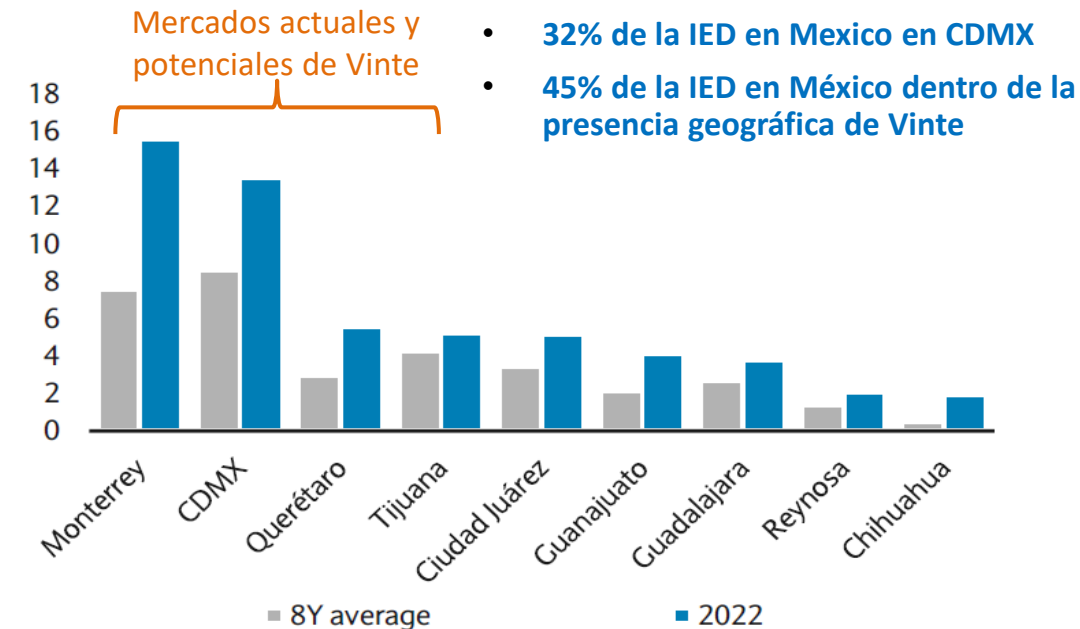
Barclays | Mexican Real Estate

**FIGURE 4. Gross Absorption Over the Last Two Years Is 80% Higher Than Historical Average...**



Markets include: Cd. Juárez, Tijuana, CDMX, Monterrey, Chihuahua, Reynosa, Guadalajara, Querétaro, and Guanajuato  
Source: Datoz and Barclays Research

**FIGURE 5. ...and Such Increase in Demand Is Across All Markets**



- 32% de la IED en México en CDMX
- 45% de la IED en México dentro de la presencia geográfica de Vinte

✦ El nearshoring está teniendo un fuerte impacto en la IED. La absorción bruta industrial es 80% superior al promedio histórico; Vinte se ubica en los mercados más grandes del país.

✦ **Morgan Stanley y Banorte** esperan unos **165 mil millones de dólares de incremento en exportaciones** en México durante los siguientes 5 años derivado únicamente por el nearshoring.

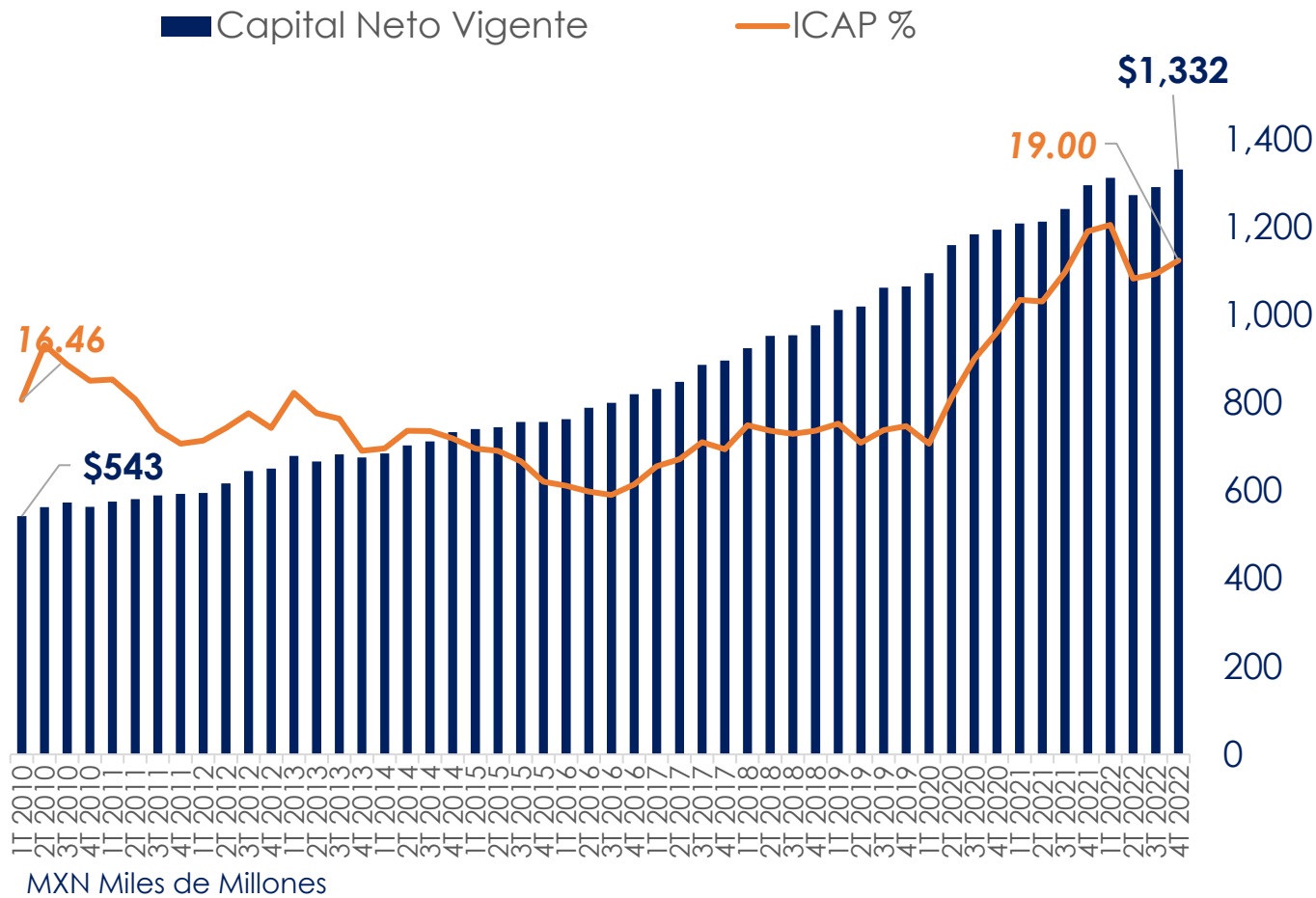
✦ De acuerdo a GBM, todos los fundamentales apuntan a que el nearshoring llegó para quedarse.



### 3. Solidez histórica de la banca en México y de las hipotecarias.

✦ La banca mexicana se encuentra más sólida que nunca; la originación de hipotecas refleja un fuerte crecimiento.

#### Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado



MXN Miles de Millones

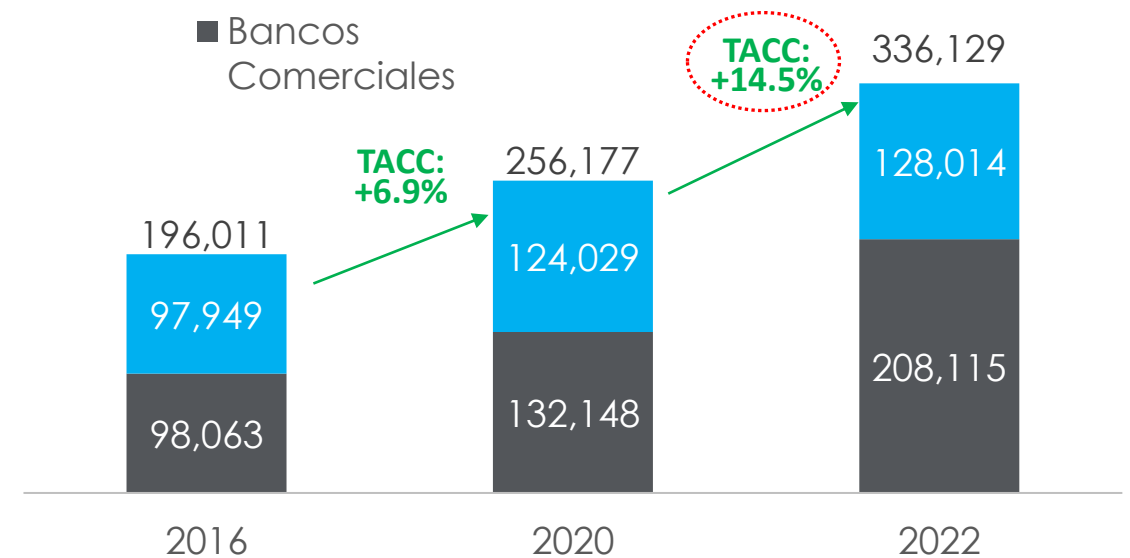
Fuente: CNBV



#### Cartera originada: Vivienda Nueva y Usada

(millones de pesos)

BBVA anunció un crecimiento del 17.4% en monto a originar en hipotecas para el 2023

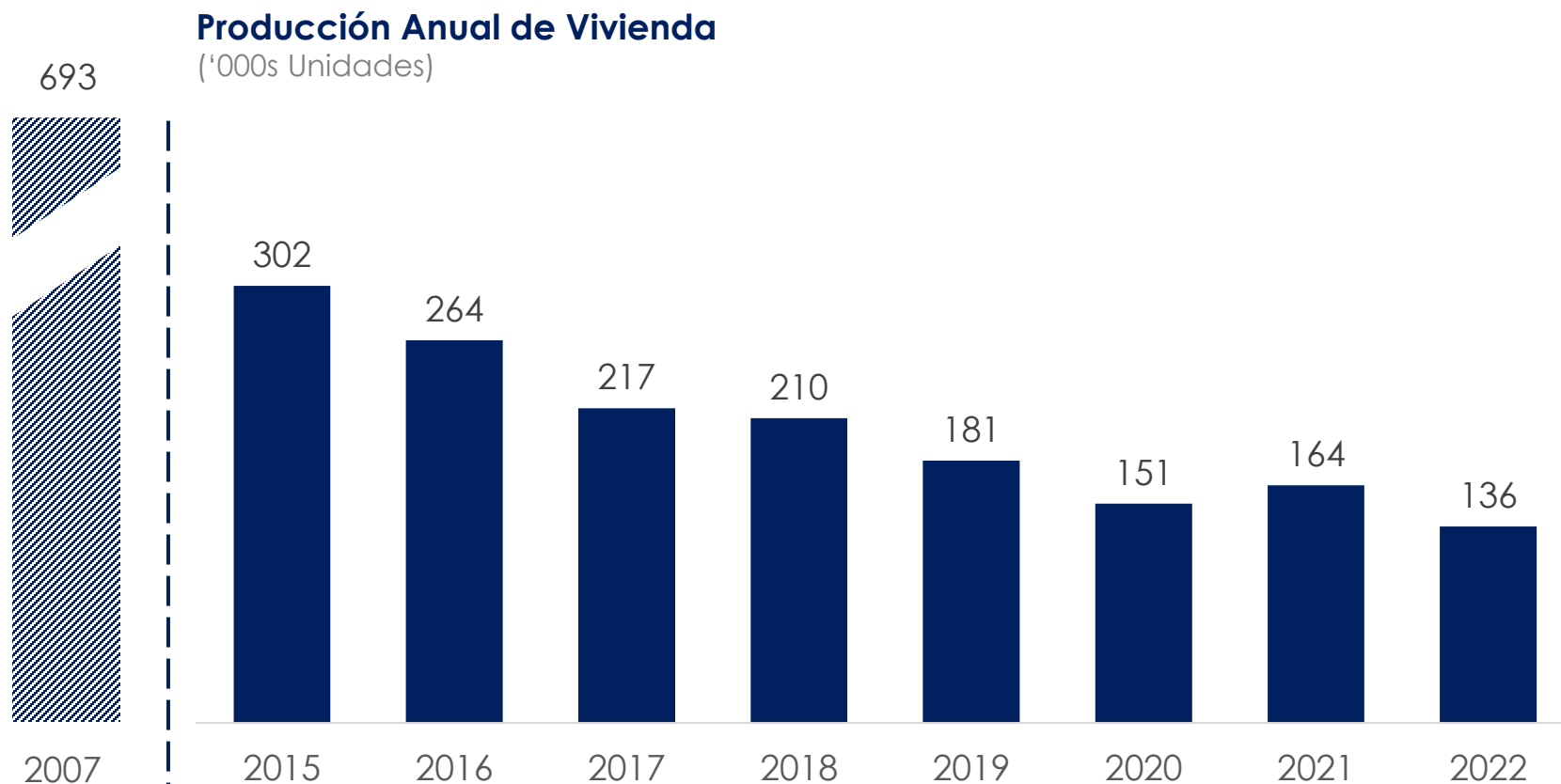


Infonavit cuenta al 2022 con:

- 27 mil millones de USD en Efectivo y Equivalentes
- 19 mil millones de USD en entradas de Efectivo
- 8 mil millones de USD en salidas de Efectivo

## 4. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.

La oferta de vivienda disminuye significativamente desde el 2007. Se espera que la escasez en la oferta de vivienda se mantenga, derivada del actual entorno económico inestable.



### 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

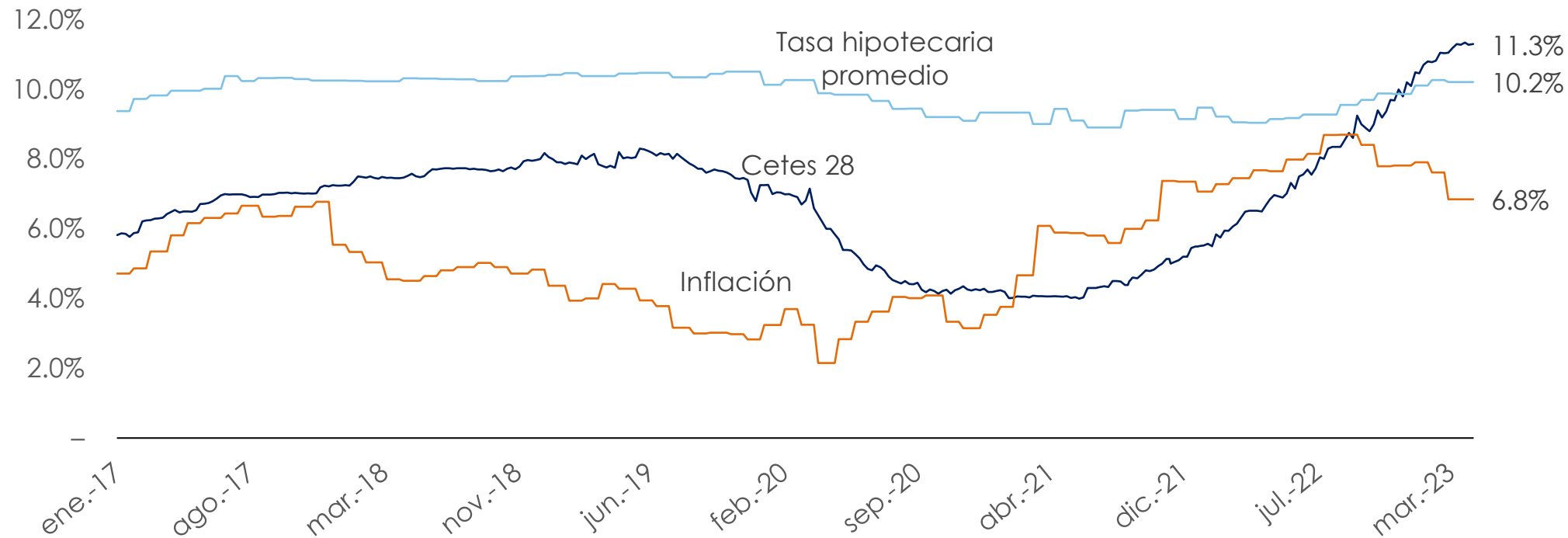
- Nota: unidades del 2007 representan los registros de vivienda de ese periodo. Del 2015 al 2022 la información es equivalente a la producción de vivienda formal según el Registro Único de Vivienda ("RUV").

## 5. Tasas hipotecarias abajo del Cete y en mínimos en términos reales.

Las tasas hipotecarias se mantienen por debajo de las tasas de referencia; Infonavit mantendrá sus tasas de interés al menos 2 años. Tasas de interés reales para hipotecas cercanas a cero por primera vez en muchos años en México

### Tasas de referencia

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



Recientemente 2 de los principales bancos en México redujeron sus tasas de interés hipotecarias:

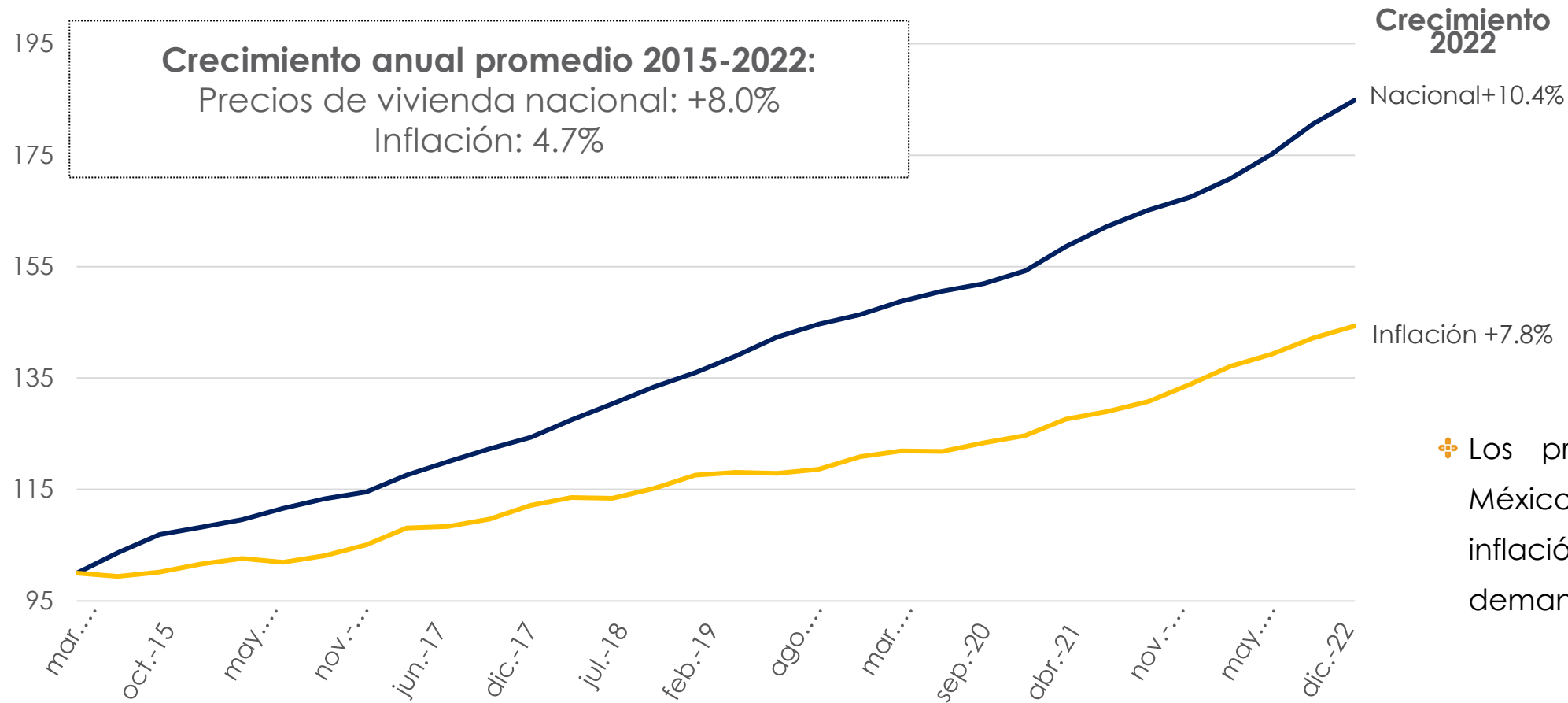
**BBVA:**  
9.50% (desde 10.40%)

**Banorte:**  
9.10% (desde 9.49%)

- \*Cetes a abril 2023, inflación a marzo 2023 & tasa de originación hipotecaria promedio a febrero 2023

## 6. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación.

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



✦ Los precios del sector vivienda en México han crecido al doble que la inflación desde 2015, reflejando mayor demanda que oferta.

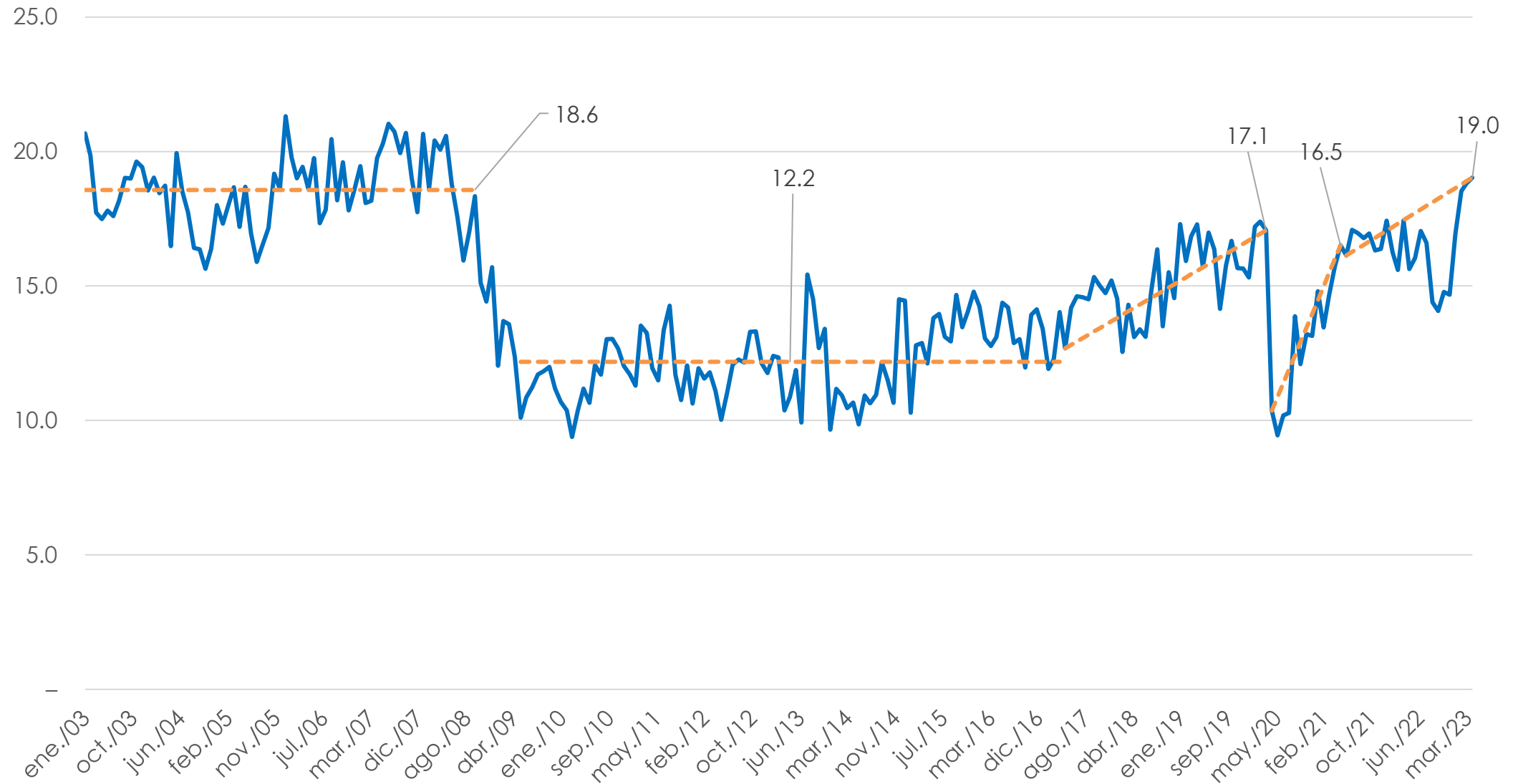
Fuente: SHF & INEGI

(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal

(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

## 7. Confianza del consumidor para la adquisición de una vivienda en nivel más alto desde 2008.

Planes de comprar, construir o remodelar una casa en los próximos 2 años  
Enero 2003 – Marzo 2023 (20 años de historia)



El modelo de negocio de Vinte es único en el sector, e implica una sinergia y replicabilidad en el desarrollo sustentable de comunidades generando un alto impacto verde y social.



**Estamos buscando:**

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

# Información adicional

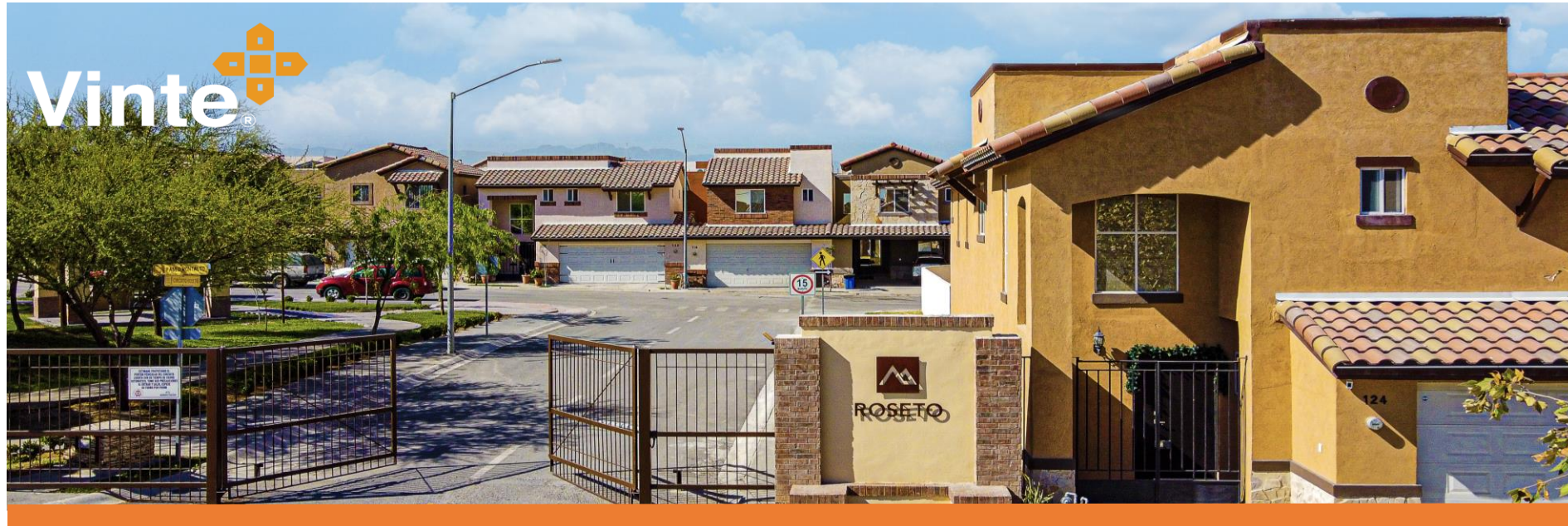
## ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ Publicamos la retransmisión de las cifras financieras del 4'22, reflejando las cifras auditadas por aprobar el día de hoy en Asamblea Anual de accionistas.
- ✦ La Asamblea Anual de accionistas por celebrarse hoy, se aprobaría el pago de dividendos correspondientes a las utilidades netas del 2022 por hasta 180 millones de pesos (0.83 pesos por acción), los estados financieros auditados, entre otros temas recurrentes de cada año.

## COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
<b>Actinver</b>	Ramón Ortiz Reyes	<a href="mailto:rortiz@actinver.com.mx">rortiz@actinver.com.mx</a>	Ps. 41.00	Compra
<b>Miranda Global Research</b>	Martín Lara	<a href="mailto:martin.lara@miranda-gr.com">martin.lara@miranda-gr.com</a>	Ps. 43.00	Compra
<b>Apalache Análisis</b>	Jorge Placido	<a href="mailto:jorge.placido@apalache.mx">jorge.placido@apalache.mx</a>	Ps. 41.80	Compra
<b>SIGNUM Research</b>	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a>	Recomendación en proceso de actualización	

# Invitación conferencia trimestral 1T23



## Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Primer Trimestre del 2023

### Presentada por:

Sergio Leal Aguirre | Presidente Ejecutivo

René Jaime Mungarro | Director General

Domingo Valdés | Director de Finanzas

Gonzalo Pizzuto | Finanzas y Relación con Inversionistas

Los resultados del Primer Trimestre del 2023 de Vinte se publicarán el miércoles 26 de abril del 2023 después del cierre del mercado mexicano.

### Contacto:

[gonzalo.pizzuto@vinte.com](mailto:gonzalo.pizzuto@vinte.com)

[www.vinte.com](http://www.vinte.com)

Tel: 52 (55) 5010-7360

### Detalles de la conferencia:

**Día:** jueves, 27 de abril del 2023

**Hora:** 11:00 a.m. hora CDMX | 13:00 p.m. EST

Favor de registrarse con anticipación para la llamada.

[Liga de Registro](#)

### Grabación:

Disponble 60 mins. después de la conferencia en:

<https://vinte.com>



# Información adicional

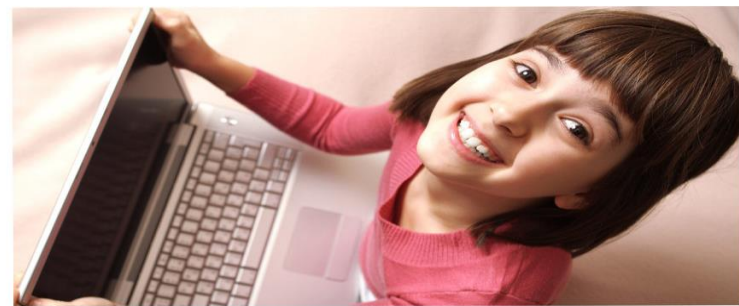
---

## SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 20 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 54 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 36% del total de ventas en los últimos 12 meses. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 31 años de experiencia en el sector vivienda en México.

## 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.”*



# Resultados operativos

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	1 T22	1 T23	Δ%	UDM Mar '22	UDM Mar '23	Δ%
Viviendas (unidades)	753	805	6.9%	3,822	3,984	4.2%
Precio Promedio	1,041	1,139	9.4%	1,040.7	1,138.7	9.4%
Ingresos	787,235	922,752	17.2%	4,165,604	4,492,300	7.8%
Costo de Venta (sin intereses)	557,420	658,029	18.0%	2,955,108	3,142,284	6.3%
Utilidad Bruta	229,815	264,723	15.2%	1,210,495	1,350,015	11.5%
<i>Margen Bruto</i>	29.2%	28.7%	(0.5) p.p.	29.1%	30.1%	1.0 p.p.
GAV y Otros Gastos	97,880	114,957	17.4%	513,507	574,921	12.0%
EBITDA	131,934	149,766	13.5%	696,988	775,095	11.2%
<i>Margen EBITDA</i>	16.8%	16.2%	(0.5) p.p.	16.7%	17.3%	0.5 p.p.
Depreciación y Amortización	12,231	12,705	3.9%	47,694	49,990	4.8%
CIF	27,553	34,300	24.5%	145,339	151,880	4.5%
Participación en negocios conjuntos	0	90	NA	0	504	NA
Utilidad Antes de Impuestos	92,150	102,671	11.4%	503,956	572,720	13.6%
<i>Margen de Utilidad Antes de Impuestos</i>	11.7%	11.1%	(0.6) p.p.	12.1%	12.7%	0.7 p.p.
ISR	22,116	24,558	11.0%	122,970	152,440	24.0%
Utilidad Neta	70,034	78,113	11.5%	380,986	420,280	10.3%
<i>Margen Neto</i>	8.9%	8.5%	(0.4) p.p.	9.1%	9.4%	0.2 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,059	937	(54.5%)	16,026	9,601	(40.1%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	67,975	77,177	13.5%	364,960	410,679	12.5%
Intereses en Costo de Ventas	24,513	31,078	26.8%	111,477	130,322	16.9%
<b>Número de Acciones en Circulación</b>	216,425,413	216,425,413	0.0%	216,425,413	216,425,413	0.0%
Utilidad Neta por Acción	0.314	0.357	13.5%	1.69	1.90	12.5%

# Estados Financieros

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

ACTIVO (miles de pesos)	Mar 31, 2022	Mar 31, 2023	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	572,936	703,938	22.9%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	469,652	346,013	(26.3%)
Inventarios inmobiliarios	3,334,133	4,005,514	20.1%
Pagos anticipados y otros activos	230,965	294,596	27.6%
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,607,686</b>	<b>5,350,061</b>	<b>16.1%</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>			
Inventarios inmobiliarios	4,311,307	4,129,488	(4.2%)
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	53,684	67,004	24.8%
Propiedades, mobiliario y equipo	95,556	94,623	(1.0%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	10,000	23,496	NA
Otros activos a largo plazo	19,660	55,532	NA
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	87,197	87,114	(0.1%)
Otras inversiones a largo plazo	40,904	72,386	77.0%
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4,618,308</b>	<b>4,529,643</b>	<b>(1.9%)</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>9,225,994</b>	<b>9,879,704</b>	<b>7.1%</b>

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Mar 31, 2022	Mar 31, 2023	Δ%
<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>			
Proveedores CP y acreedores diversos	480,984	478,650	(0.5%)
Proveedores de terrenos CP	103,596	105,030	1.4%
Deuda con costo de CP	406,229	288,457	(29.0%)
Impuestos y otras cuentas por pagar	132,949	141,235	6.2%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	193,524	315,997	63.3%
Otros pasivos circulantes sin costo	55,308	85,668	54.9%
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,372,591</b>	<b>1,415,036</b>	<b>3.1%</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda con costo de LP	632,438	861,622	36.2%
Certificado bursátil	1,762,136	1,770,351	0.5%
Impuestos diferidos	907,455	1,027,935	13.3%
Otros pasivos LP sin costo	111,195	131,208	18.0%
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,413,224</b>	<b>3,791,117</b>	<b>11.1%</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>4,785,815</b>	<b>5,206,152</b>	<b>8.8%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	96,802	68,391	(29.4%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,540,269	2,783,250	9.6%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	67,975	77,177	13.5%
Participación no controladora	126,020	135,622	7.6%
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,440,179</b>	<b>4,673,551</b>	<b>5.3%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>9,225,994</b>	<b>9,879,704</b>	<b>7.1%</b>

# Estados Financieros

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

Estado de Resultados			
(Miles de pesos)	1 T22	1 T23	Δ%
Viviendas (unidades)	753	805	6.9%
Precio Promedio	1,041	1,139	9.4%
Ingresos	787,235	922,752	17.2%
Costo de Venta (sin intereses)	557,420	658,029	18.0%
Utilidad Bruta	229,815	264,723	15.2%
<i>Margen Bruto</i>	29.2%	28.7%	(0.5) p.p.
GAV y Otros Gastos	97,880	114,957	17.4%
EBITDA	131,934	149,766	13.5%
<i>Margen EBITDA</i>	16.8%	16.2%	(0.5) p.p.
Depreciación y Amortización	12,231	12,705	3.9%
CIF	27,553	34,300	24.5%
Participación en negocios conjuntos	0	90	NA
Utilidad Antes de Impuestos	92,150	102,671	11.4%
<i>Margen de Utilidad Antes de Impuestos</i>	11.7%	11.1%	(0.6) p.p.
ISR	22,116	24,558	11.0%
Utilidad Neta	70,034	78,113	11.5%
<i>Margen Neto</i>	8.9%	8.5%	(0.4) p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,059	937	(54.5%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	67,975	77,177	13.5%
Intereses en Costo de Ventas	24,513	31,078	26.8%

# Estados Financieros

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

(Miles de pesos)	Mar 31, 2022	Mar 31, 2023	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	92,150	102,671	11.4%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	12,231	12,705	3.9%
Amortización de gastos de colocación de deuda	3,354	1,806	(46.1%)
Baja de activos	188	264	40.3%
Intereses a cargo	8,982	18,735	NA
Intereses a favor	1,201	3,271	NA
<b>Suma</b>	<b>118,106</b>	<b>139,452</b>	<b>18.1%</b>
<b>CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	234,201	241,851	3.3%
Decremento (Incremento) en Inventarios	(160,676)	(181,496)	13.0%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(165,242)	(181,496)	9.8%
Incremento (Decremento) en Proveedores	(49,404)	(53,062)	7.4%
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	16,071	34,228	NA
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(44,029)	(18,184)	(58.7%)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(169,078)</b>	<b>(145,552)</b>	<b>(13.9%)</b>
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación</b>	<b>(53,374)</b>	<b>(12,552)</b>	<b>(76.5%)</b>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(40,904)	(7,000)	(83%)
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(1,603)	(3,121)	94.7%
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(42,507)</b>	<b>(10,121)</b>	<b>(76.2%)</b>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en financiamiento bancario	703,428	1,041,066	48.0%
Recompra de Acciones	807	127	(84.2%)
Disminución en instituciones de crédito	(674,204)	(945,936)	40.3%
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	0	0	NA
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(196,323)	(60,119)	(69.4%)
Aumento de Capital	0	0	NA
Gastos de colocación de deuda	0	(629)	NA
Dividendos pagados	0	0	NA
Intereses pagados	(8,982)	(18,735)	NA
Otras partidas	0	0	NA
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento</b>	<b>(175,273)</b>	<b>15,774</b>	<b>NA</b>
<b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>(271,155)</b>	<b>(6,899)</b>	<b>(97.5%)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>844,091</b>	<b>710,836</b>	<b>(15.8%)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>572,936</b>	<b>703,938</b>	<b>22.9%</b>