

# Reporte Trimestral 2T'2023



## **Foto: Desarrollo Real Madeira (Pachuca)**

Segmento: Residencial

1,643 viviendas (53% de avance)

Casa club, alberca semiolímpica, gym, coworking, ciclo pista, pista de skateboard, multicancha, cancha de fútbol y Dog-park

301 viviendas certificadas EDGE

(incluyendo 54 viviendas EDGE Advanced)

# Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Segundo 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 Segundo Trimestre del 2023 de Vinte se publicarán el lunes 17 de julio 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:** martes, 18 de julio del 2023

**Hora:** 11:00 a.m. hora CDMX | 1:00 p.m. EST

**Favor de registrarse con anticipación para la llamada.**

[Liga de Registro](#)

## Grabación:

Disponibles 60 mins. después de la conferencia en:

<https://vinte.com>

# Los ingresos por escrituración de vivienda crecieron en un 10.0% en el 2T'23, impulsando el crecimiento del total de ingresos al primer semestre por encima del plan de negocios, acumulando un 12.2% de crecimiento.

- ❖ **Crecimiento del 8.2% en ingresos totales** en el 2T'23, para alcanzar los 1,054 millones de pesos, **cifra récord** para Vinte en un segundo trimestre del año. Asimismo, el **EBITDA** y la **Utilidad neta** del trimestre crecieron 18.2% y 17.1% en comparación con el 2T'22, para alcanzar los 227 y 130 millones de pesos, respectivamente.
- ❖ El **precio promedio por vivienda** del 2T'23 se incrementó en un **6.8%** comparado con el 2T'22, alcanzando los 1.1 millones de pesos y el **número de viviendas escrituradas** crece un **1.5%**.
- ❖ En los primeros 6 meses del año logramos un crecimiento acumulado del **12.2%** en el **total de ingresos** (por encima del plan de negocio original), impulsado por un crecimiento del **8.0%** en el **precio promedio por vivienda** y un **3.9%** en el **número de viviendas escrituradas**.
- ❖ 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 2T'23, el **nivel de apalancamiento** medido como **Deuda Neta/EBITDA** se mantiene por debajo del 3.00x en 2.97x, en comparación con el 2.88x registrado en el 2T'22. La deuda neta en **tasa fija** al cierre del trimestre fue del 69% del total de la deuda neta, y a una tasa promedio de 9.84% en pesos. De esta forma, se continúa minimizando la exposición de Vinte a los riesgos de tasas de interés. El 60% de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE**. Además, contamos con 893 millones de pesos en líneas firmadas, disponibles y de largo plazo.
- ❖ **Xante**, nuestro iBuyer de vivienda usada, ha acumulado más de **90 transacciones** desde su inicio de operaciones en el 2022, incluyendo 33 adquisiciones, 23 ventas de viviendas usadas y algunos convenios de compra/venta, hipotecas y equipamientos para estas casas. Cabe recalcar que las operaciones de Xante del primer semestre del 2023 representan ya la misma cantidad lograda durante todo el año 2022.
- ❖ En junio pasado estructuramos y fortalecimos a **iVentas**, nuestra empresa aliada en ventas online. Esto asegura su crecimiento de alto potencial siendo un SaaS (Software as a Service) que hoy crece a tasas del **15% mes a mes**.

# 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. Recientemente participamos en el BIVA Day celebrado en Londres y Bruselas, donde presenciamos de primera mano el entusiasmo por México y una perspectiva optimista por parte de los inversionistas, con un enfoque particular en empresas con impacto positivo verde y social, así como en los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG).

Mientras la oferta de vivienda se encuentra en mínimos históricos debido a la complejidad de hacer vivienda de manera continua y sostenible. El sector vivienda en México experimenta un impulso gracias a la solidez de la banca, del Infonavit y del Fovissste que ofrecen tasas hipotecarias competitivas, actualmente por debajo de los CETES. De igual manera, la confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico y el constante crecimiento en el empleo formal, impulsado por una población joven, contribuyen a un aumento en la demanda de viviendas y al fortalecimiento del mercado inmobiliario.

En Vinte, estamos preparados para aprovechar estas oportunidades. Nos encontramos estratégicamente ubicados en el centro del país, la región que recibe la mayor inversión extranjera directa y que alberga los centros logísticos más importantes. Tenemos 2 proyectos en Nuevo León, el estado con el mayor incremento de naves industriales debido al *nearshoring*, y en Quintana Roo, donde presenciamos un crecimiento significativo en el sector turístico.

Nuestra prioridad es mantener un crecimiento sostenible y rentable, con el fin de maximizar el rendimiento para nuestros accionistas y tenedores de bonos, al tiempo que satisfacemos las necesidades específicas de nuestros clientes.

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

# Carta del Director General

---

Arrancamos la primera mitad del año con mayores ventas, ingresos y rentabilidad a lo planeado en el plan de negocios anual. Estamos capturando la solidez en la generación de empleos, así como el aumento en sueldos y salarios, que embonan perfectamente con el apetito de las instituciones financieras hipotecarias del país. Los ingresos totales, el EBITDA y la utilidad neta del trimestre crecieron un 8.2%, 18.2% y 17.1%, respectivamente, en comparación con el 2T'22.

Desde el inicio del año hemos visto un impulso muy importante en las ventas en todos nuestros desarrollos. Nuestros inventarios de clientes en preventas acumulado a junio crecieron un 20.9% comparado al mismo mes del año pasado. Esto implica que podríamos mejorar nuestro ciclo de capital de trabajo (escribiendo tan rápido como la obra lo permita) por lo que esperamos cerrar por cuarto año consecutivo con un flujo de efectivo positivo.

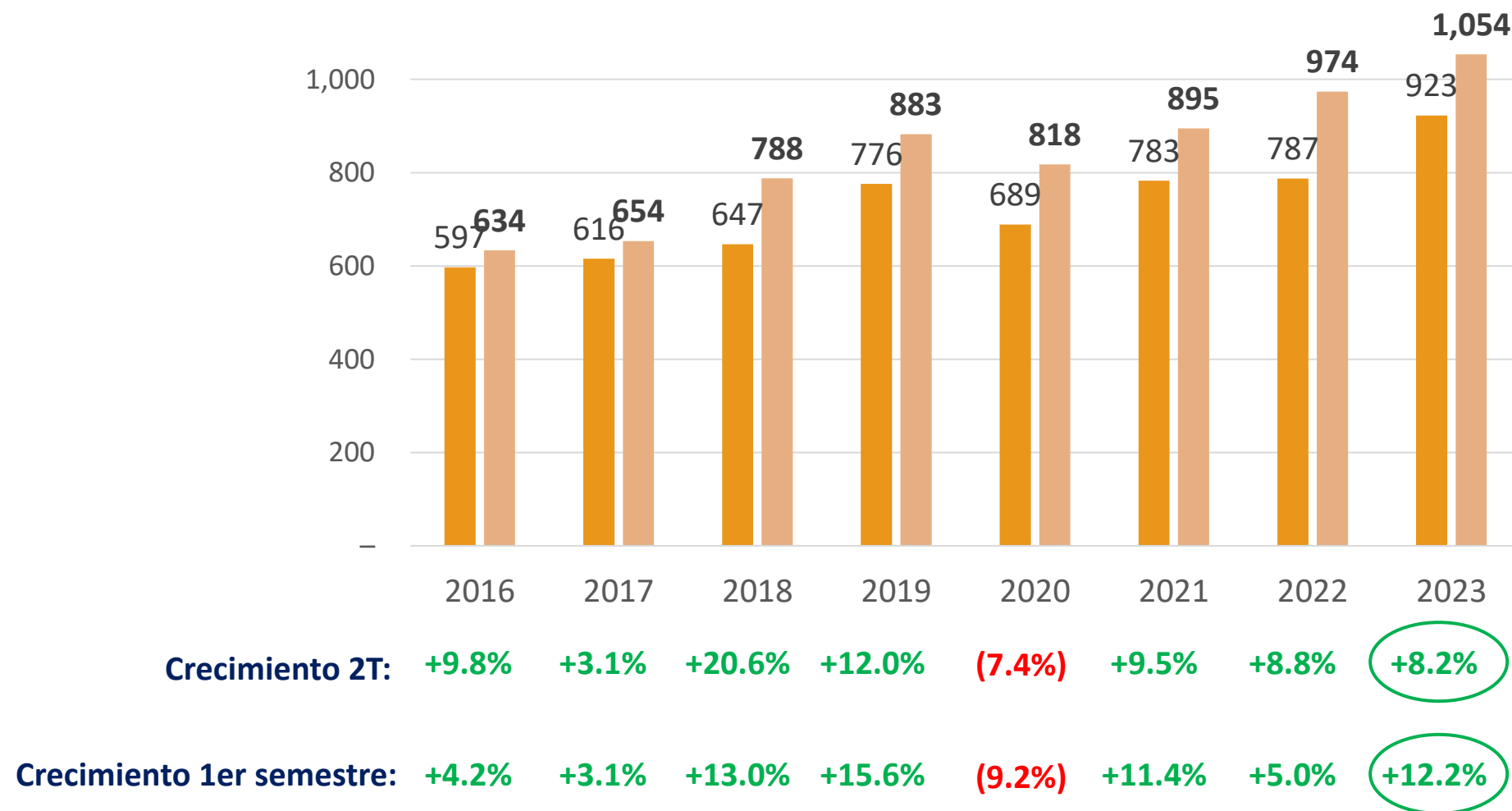
Cabe destacar que todas las plazas con vivienda de interés social/medio en el centro del país obtuvieron en promedio un crecimiento del 25% en comparación con el segundo trimestre del 2022. En Vinte, contamos con un gran posicionamiento, un balance sólido y un modelo de negocio sustentable exitoso. Por esta razón, estamos convencidos que tenemos lo necesario para aprovechar las nuevas oportunidades de inversión que seguirán generando resultados positivos.

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

Logramos un crecimiento de 8.2% en total de ingresos del segundo trimestre y del 12.2% en el semestre, por arriba del plan de negocios anual.

### Total ingresos del segundo trimestre de cada año

Cifras en Millones de Pesos



## Los ingresos por escrituración de viviendas del 2T'23 generaron el sólido crecimiento del trimestre.

(millones de pesos)	2T'19	2T'20	2T'21	2T'22	2T'23	$\Delta\%$ vs 2T'22
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	793	775	852	903	993	10.0%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	43	7	7	15	14	(7.8%)
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	46	36	36	56	47	(16.5%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>883</b>	<b>818</b>	<b>895</b>	<b>974</b>	<b>1,054</b>	<b>8.2%</b>

- ✦ Los ingresos por escrituración de vivienda nueva mostraron un crecimiento del 10% en el 2T23, por encima del plan de crecimiento, y los ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda, así como por venta de lotes, mostraron una disminución respecto a una alta base comparativa en el 2T22.

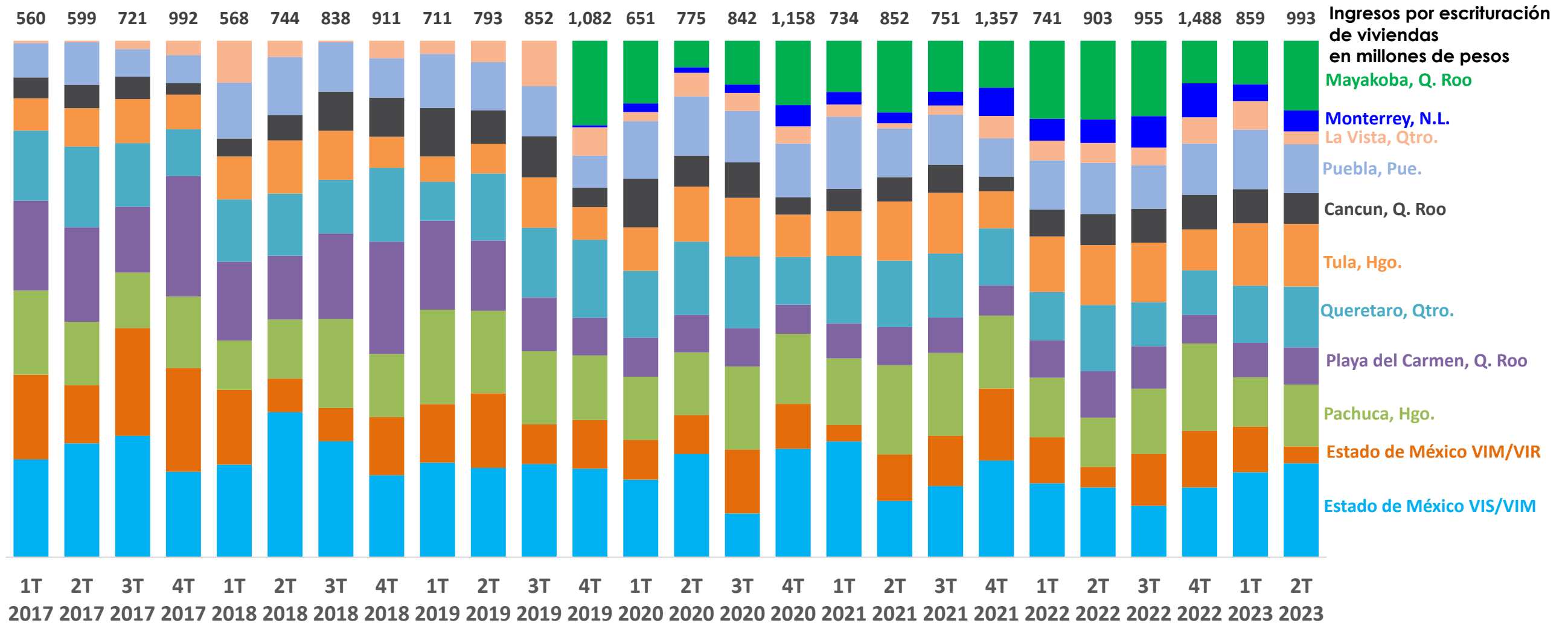
**Durante el 2T'23 logramos un crecimiento de 8.2% en ingresos, 18.2% en EBITDA y 17.1% en utilidad neta, creciendo en unidades, en precio promedio y en márgenes.**

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +6.8%
(Ps. miles)	Abr-Jun '22	Abr-Jun '23		2T '2023	Abr-Jun '22	
Viviendas (unidades escrituradas)	<b>929</b>	<b>943</b>	1.5%	<b>Precio Prom. 1,032.1</b>	<b>Precio Prom. 1,102.7</b>	
<b>Ingresos</b>	<b>973,674</b>	<b>1,053,513</b>	<b>8.2%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	
Costo de Ventas (sin intereses)	672,471	723,860	7.6%	69.1%	68.7%	
Utilidad Bruta	301,203	329,653	9.4%	30.9%	31.3%	
GAV & Otros Gastos (Ingresos)	108,883	102,321	(6.0%)	11.2%	9.7%	
<b>EBITDA</b>	<b>192,320</b>	<b>227,333</b>	<b>18.2%</b>	<b>19.8%</b>	<b>21.6%</b>	
Dep y amortización	12,312	13,534	9.9%	1.3%	1.3%	
CIF	33,714	42,771	26.9%	3.5%	4.1%	
Participación en negocios conjuntos	–	(134)		–	(0.0%)	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>146,294</b>	<b>170,893</b>	<b>16.8%</b>	<b>15.0%</b>	<b>16.2%</b>	
ISR	35,111	40,669	15.8%	3.6%	3.9%	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>111,183</b>	<b>130,224</b>	<b>17.1%</b>	<b>11.4%</b>	<b>12.4%</b>	
Participación No Controladora	3,900	4,202	7.7%	0.4%	0.4%	
<b>Ut. Neta Part. Controladora</b>	<b>107,283</b>	<b>126,022</b>	<b>17.5%</b>	<b>11.0%</b>	<b>12.0%</b>	



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

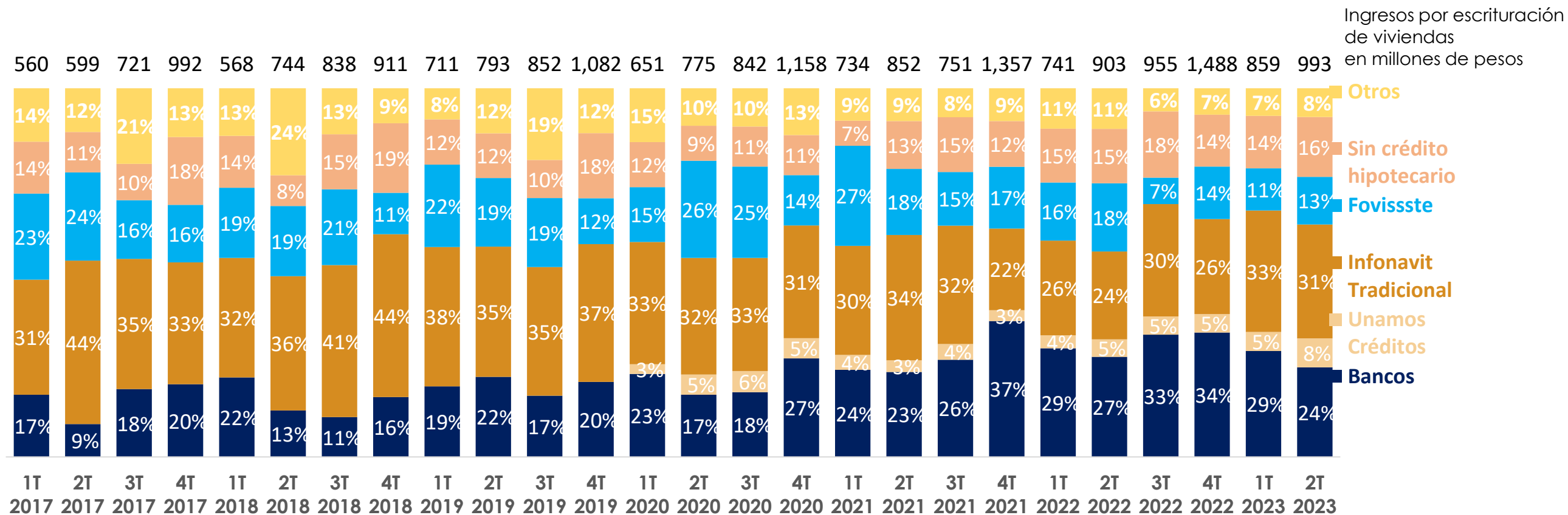
## Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza



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

# Todas las fuentes hipotecarias se mostraron sólidas en el 2T'23.

## Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

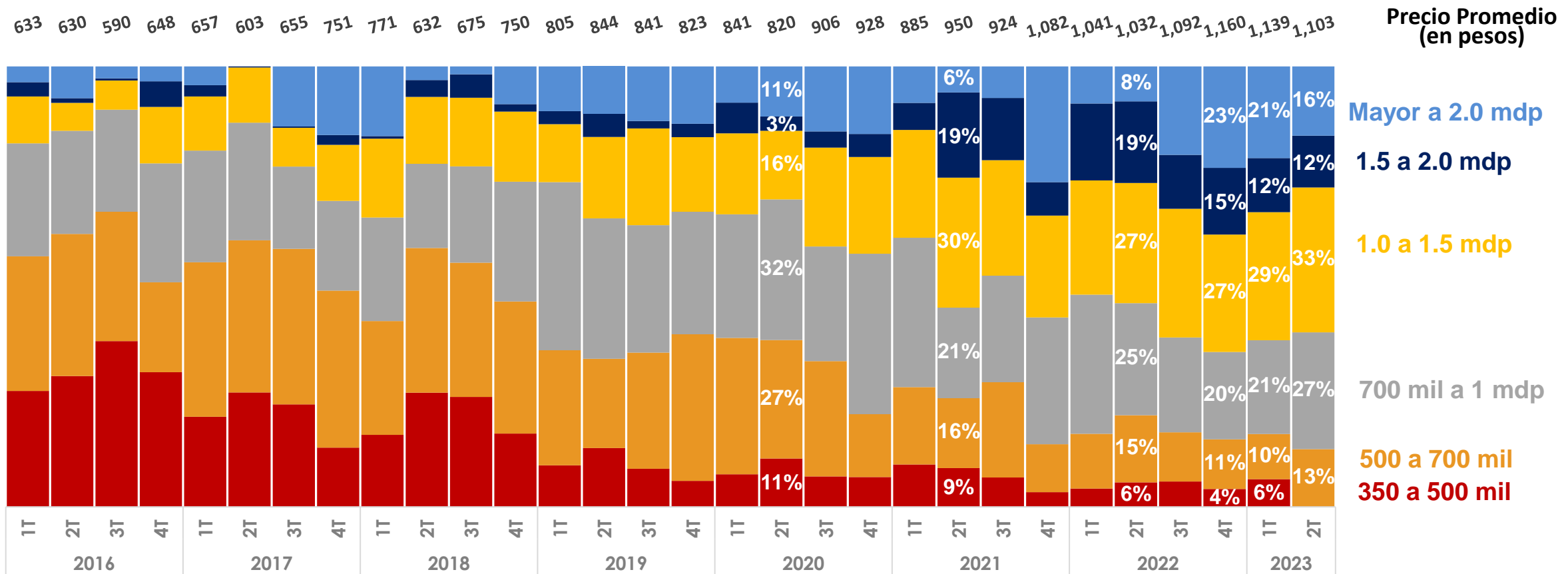


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

\*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)

Igualmente, todos los segmentos de mercado de Vinte mostraron un sólido apetito.

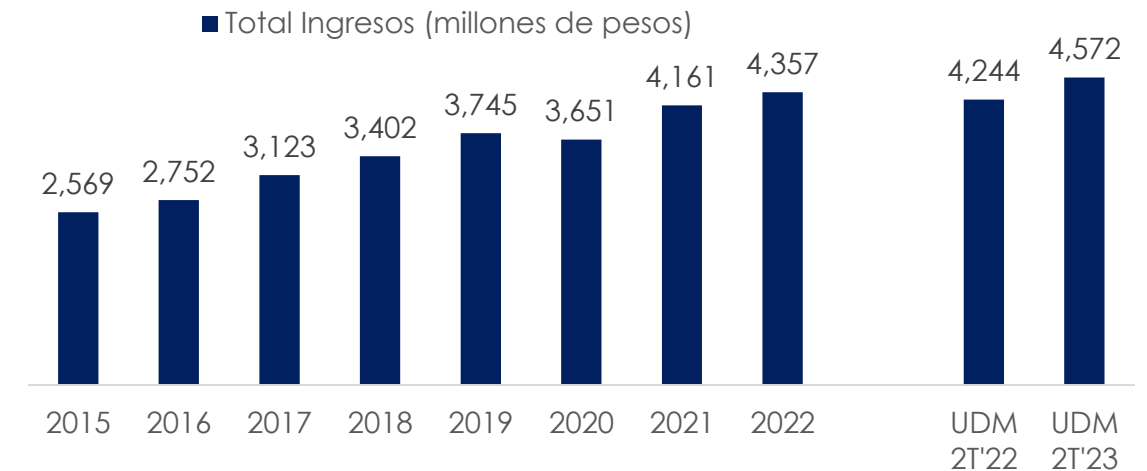
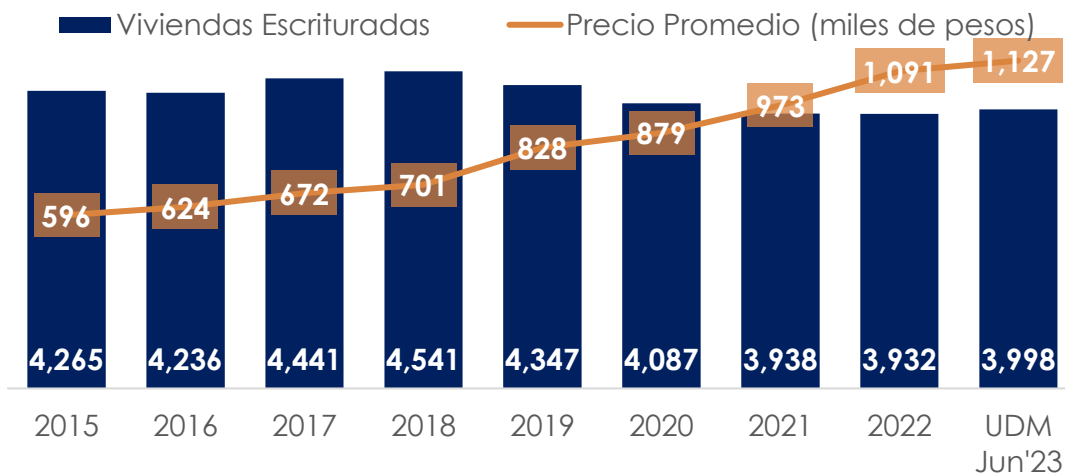
### Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios



# Ingresos Totales

## Viviendas escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales

- El precio promedio del 2T'23 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un incremento de 6.8%. El precio promedio del segundo trimestre del 2023 se ubicó en 1.10 millones de pesos, comparado a los 1.03 millones de pesos registrados en el segundo trimestre del año anterior.
- A pesar de que el volumen de viviendas de Vinte continúa siendo menor a las escrituradas en 2015, los incrementos en precio promedio hasta 1.13 millones de pesos en los últimos 12 meses a junio de 2023, impulsaron el crecimiento de ingresos a 4,572 millones de pesos para este último periodo, el más alto de nuestra historia.



### Ingresos por vivienda y Equipamiento (millones de pesos)

2,542 2,644 2,986 3,182 3,601 3,592 3,833 4,291 4,505

### 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

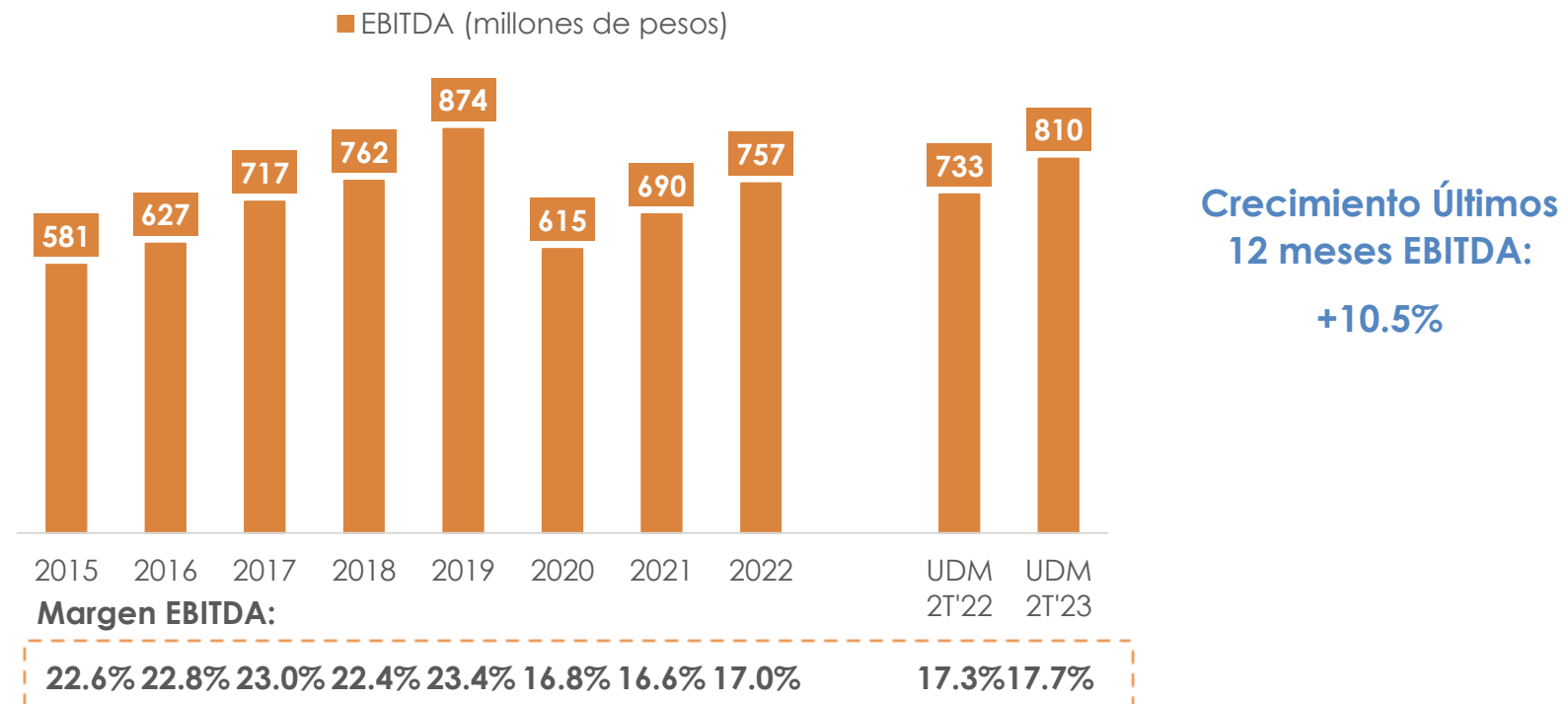
- En el 2T'23, la Utilidad Bruta fue de 330 millones de pesos, un incremento de 9.4% respecto a los 301 millones de pesos registrados en el segundo trimestre del año anterior. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 31.3% durante el 2T'23 y de 30.9% durante el 2T'22.

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

- Durante el 2T'23, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos/Ingresos disminuyeron 6.0% en comparación con el 2T'22, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 9.7% en comparación con el 11.2% reportado en el 2T'22.

### EBITDA

- En el 2T'23, el EBITDA alcanzó 227 millones de pesos, representando un incremento de 18.2% comparado con los 192 millones de pesos registrados en el 2T'22. Asimismo, el margen EBITDA fue de 21.6% en el 2T'23, 1.8 puntos porcentuales por arriba del margen EBITDA del 2T'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 69% de su deuda se encuentra en tasa fija.

Concepto (millones de pesos)	2T22	2T23	Δ&	UDM Jun'22	UDM Jun'23	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	23.5	39.1	66.0%	113.1	145.9	29.0%
Gasto Financiero Neto de Ingresos	10.2	3.7	(63.8%)	34.6	15.1	(56.5%)
<b>Total CIF</b>	<b>33.7</b>	<b>42.8</b>	<b>26.9%</b>	<b>147.7</b>	<b>160.9</b>	<b>8.9%</b>
CIF / Ingresos	3.5%	4.1%	0.6 p.p.	3.5%	3.5%	NA

### Impuestos a la Utilidad

✦ Vinte mantuvo una consideración del 24% de ISR en el 2T'23, similar a lo reportado durante el segundo trimestre del 2022.

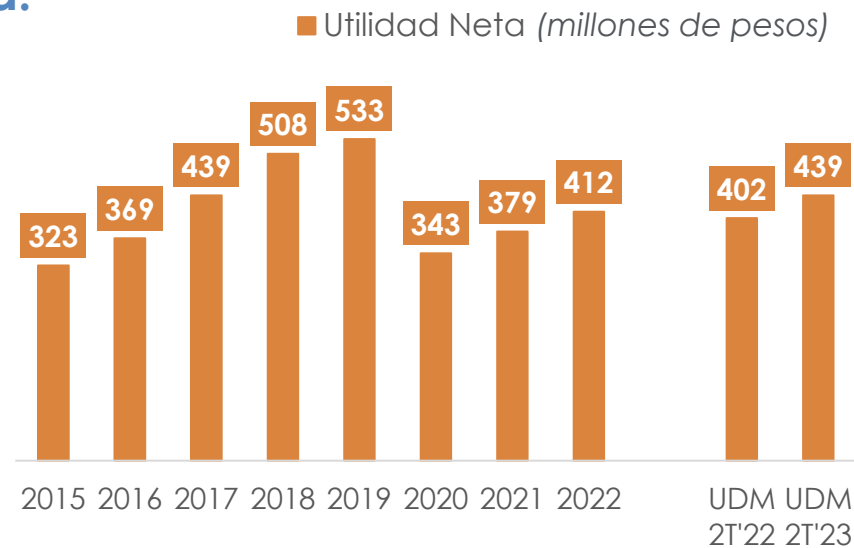
# Desempeño financiero

## Estado de Resultados

### Utilidad Neta

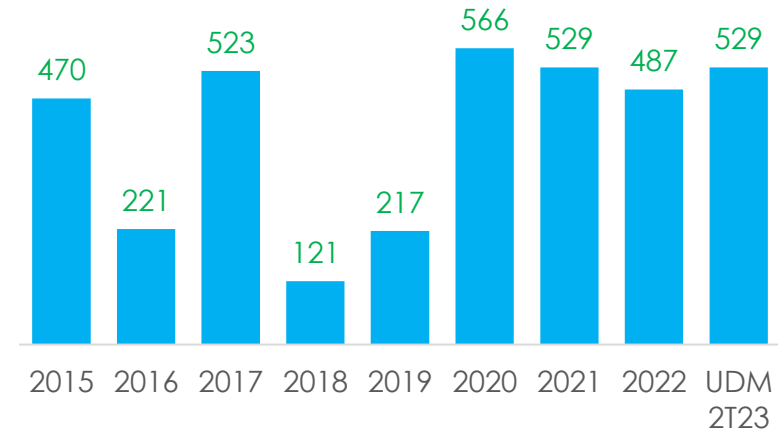
- ✦ Durante el 2T'23, la Utilidad Neta alcanzó 130 millones de pesos comparado con los 111 millones de pesos reportados en el 2T'22, representando un incremento del 17.1%. El Margen Neto del trimestre aumentó 1.0 p.p., ubicándose en 12.4%.
- ✦ El flujo de efectivo excluyendo inversiones en tierra muestra un desempeño positivo tan fuerte como el de los últimos 3 años.

### Crecimiento Utilidad Neta: +17.1%



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

(millones de pesos)



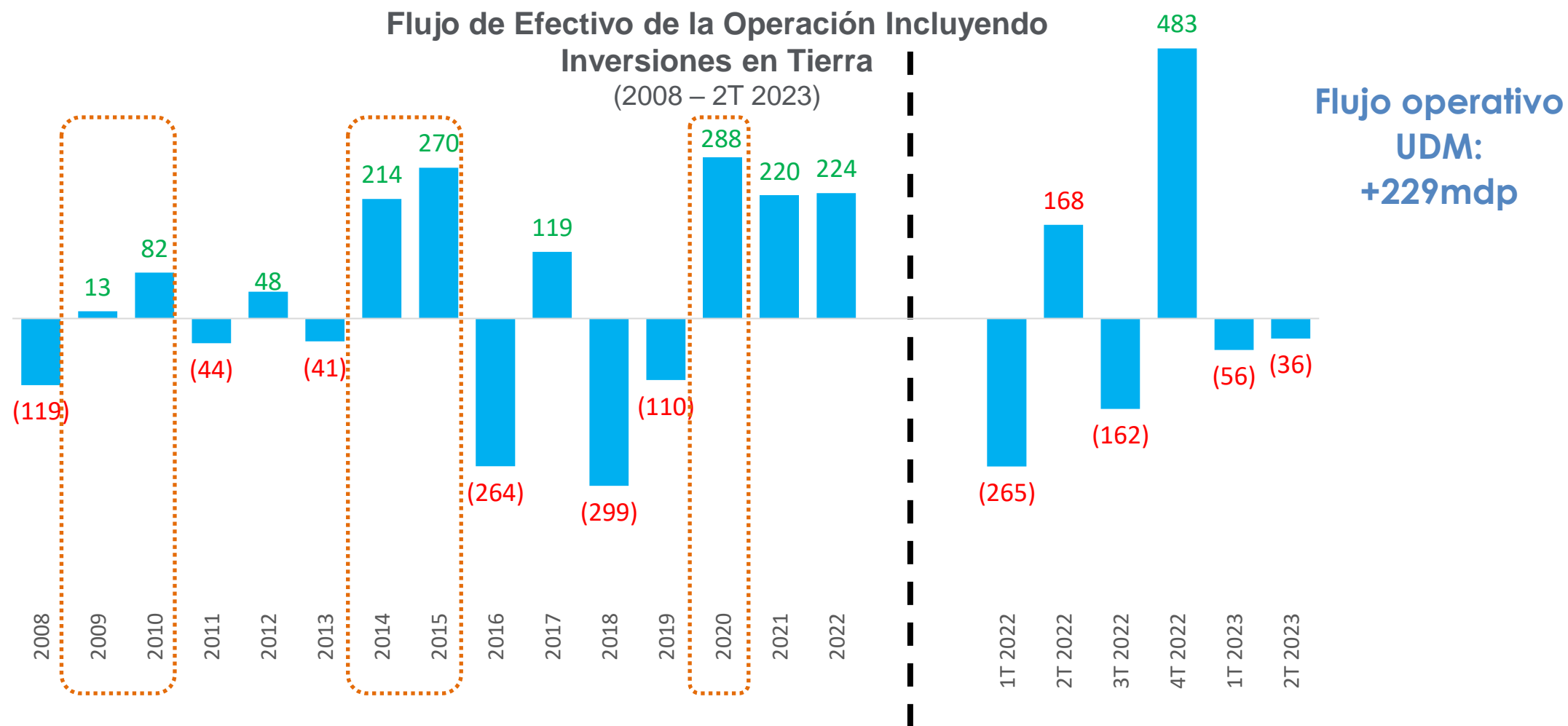
### Margen Neto:

12.6% 13.4% 14.1% 14.9% 14.2% 9.4% 9.1% 9.5% 9.5% 9.6%

### Margen Neto (Participación Controladora):

12.6% 13.4% 14.1% 14.9% 14.0% 9.1% 8.8% 9.2% 9.1% 9.4%

El flujo operativo del 2T'23 fue negativo por 36 millones de pesos (vs un plan de negocio de flujo negativo alto), por lo que podríamos concretar 4 años consecutivos de flujo de efectivo positivo generado.



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



## El Balance General se mantuvo en línea con el plan de negocios.

<b>Balance General (Millones de pesos)</b>	<b>Jun-22</b>	<b>Dic-22</b>	<b>Mar-23</b>	<b>Jun-23</b>	<b>Crecim. %vs Jun'22</b>	<b>Crecim. %vs Dic'22</b>	<b>Crecim. %vs Mar'23</b>
Efectivo e Inv. Temporales	633	711	704	548	(13.4%)	(22.9%)	(22.1%)
Cuentas por Cobrar	537	675	433	509	(5.1%)	(24.5%)	17.6%
<b>Inventarios Inmobiliarios</b>	<b>7,774</b>	<b>7,954</b>	<b>8,135</b>	<b>8,388</b>	<b>7.9%</b>	<b>5.5%</b>	<b>3.1%</b>
Inventario Inmobiliario Xante	3	5	5	8	208.4%	60.0%	52.6%
Inv. en acciones 3 entidades asociadas	42	72	72	72	72.3%	-	-
Propiedad, Mobiliario y Equipo	94	95	95	94	(0.1%)	(1.7%)	(1.0%)
Inversión en Fideicomiso (negocio conjunto)	10	17	23	23	133.6%	40.9%	(0.6%)
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	309	352	412	420	35.9%	19.2%	1.8%
<b>Total Activos</b>	<b>9,400</b>	<b>9,881</b>	<b>9,880</b>	<b>10,063</b>	<b>7.0%</b>	<b>1.8%</b>	<b>1.9%</b>

Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	801	1,045	874	856	6.9%	(18.0%)	(2.0%)
Anticipos de Clientes	66	37	68	60	(10.0%)	62.5%	(11.9%)
Impuestos Diferidos	943	1,003	1,028	1,069	13.4%	6.5%	4.0%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	300	376	316	417	39.1%	11.0%	32.1%
<b>Total Pasivos (No Deuda)</b>	<b>2,110</b>	<b>2,461</b>	<b>2,286</b>	<b>2,402</b>	<b>13.8%</b>	<b>(2.4%)</b>	<b>5.1%</b>
Créditos Corporativos de la Banca	978	1,055	1,150	1,183	21.0%	12.2%	2.9%
Certificados Bursátiles	1,765	1,769	1,770	1,772	0.4%	0.2%	0.1%
<b>Total Deuda</b>	<b>2,743</b>	<b>2,823</b>	<b>2,920</b>	<b>2,955</b>	<b>7.7%</b>	<b>4.7%</b>	<b>1.2%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>4,853</b>	<b>5,284</b>	<b>5,206</b>	<b>5,357</b>	<b>10.4%</b>	<b>1.4%</b>	<b>2.9%</b>

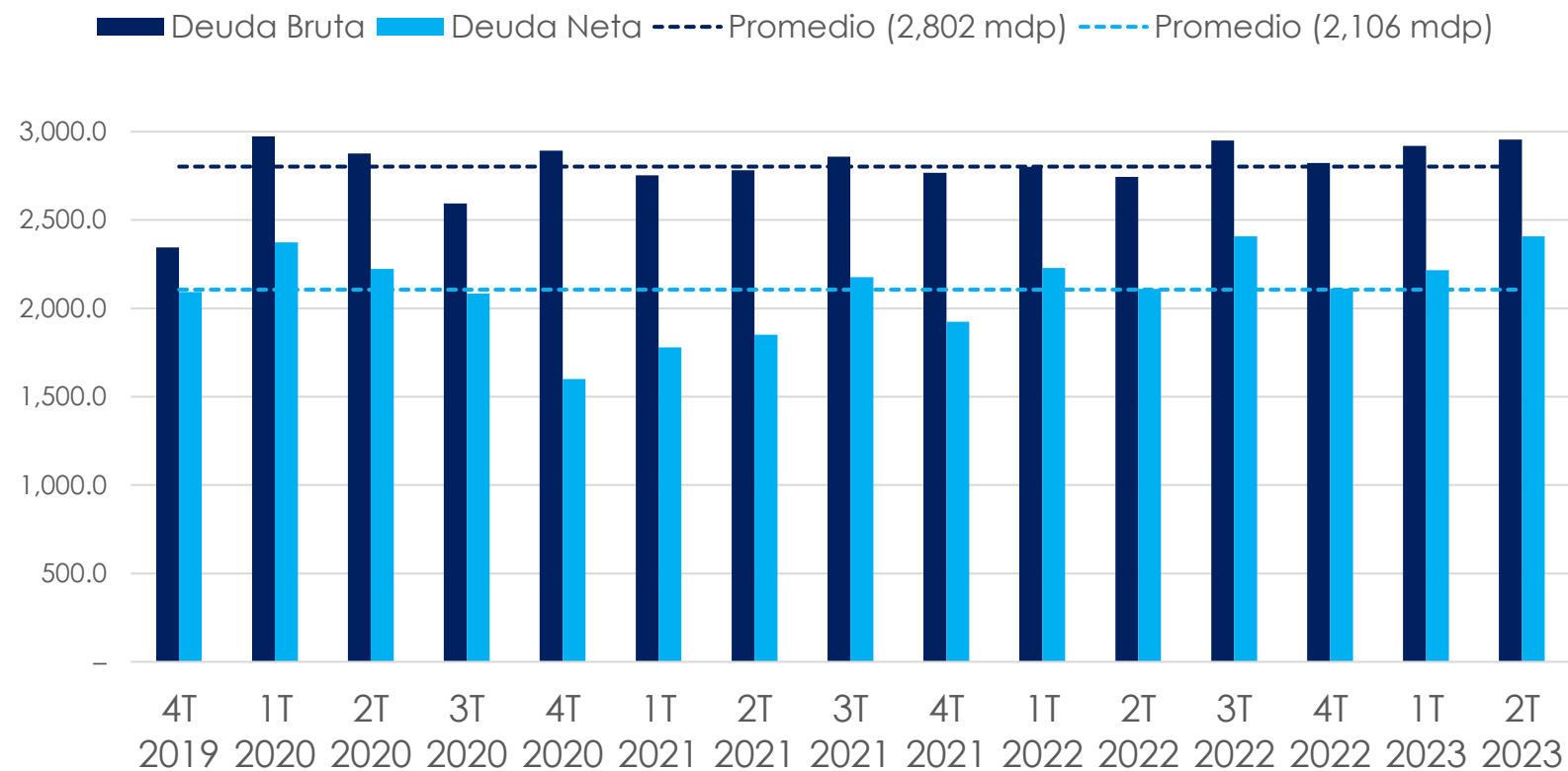
Capital Social	1,609	1,609	1,609	1,609	-	-	-
Reserva Adquisición Acciones Propias	92	68	68	60	(35.5%)	(12.6%)	(12.8%)
Resultados Acumulados	2,716	2,784	2,860	2,897	6.7%	4.0%	1.3%
<b>Capital Contable (Parte Controladora)</b>	<b>4,417</b>	<b>4,461</b>	<b>4,538</b>	<b>4,566</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.3%</b>	<b>0.6%</b>
<b>Participación No Controladora</b>	<b>130</b>	<b>135</b>	<b>136</b>	<b>140</b>	<b>7.6%</b>	<b>3.8%</b>	<b>3.1%</b>

<b>Deuda Neta</b>	<b>2,111</b>	<b>2,112</b>	<b>2,216</b>	<b>2,407</b>	<b>14.0%</b>	<b>13.9%</b>	<b>8.6%</b>
-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------

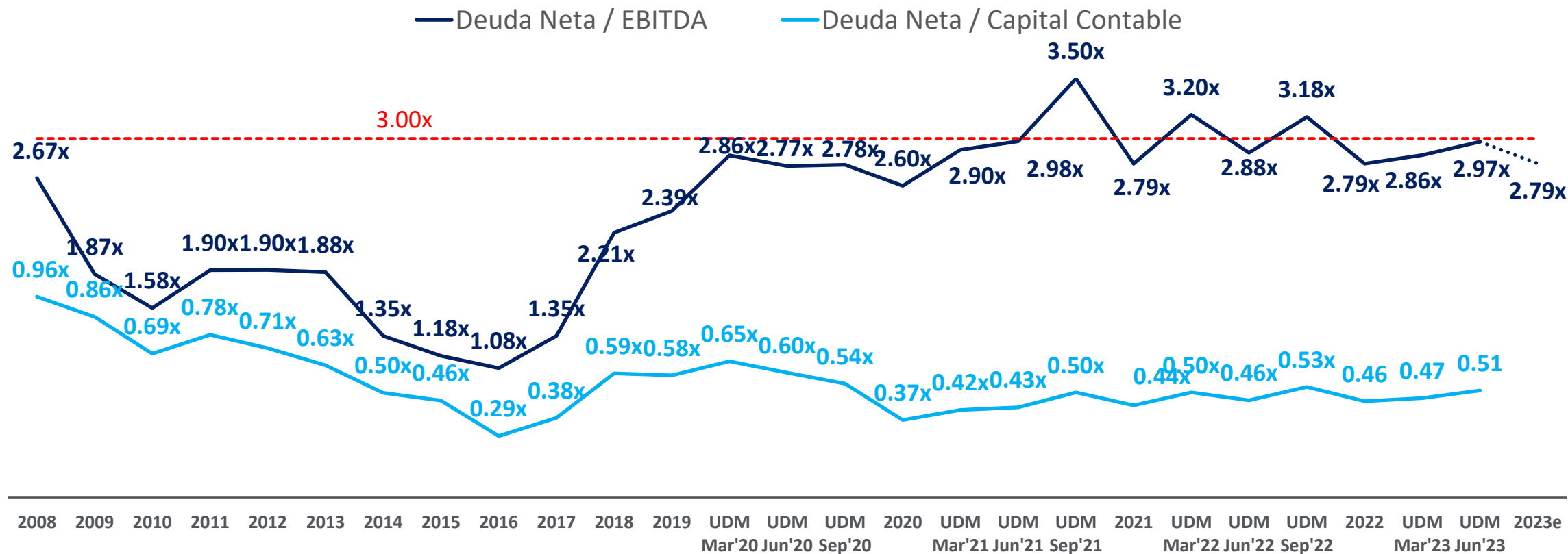
# La deuda neta aumentó 8.6% (vs Mar'23), en línea con el crecimiento de los inventarios inmobiliarios.

## Deuda

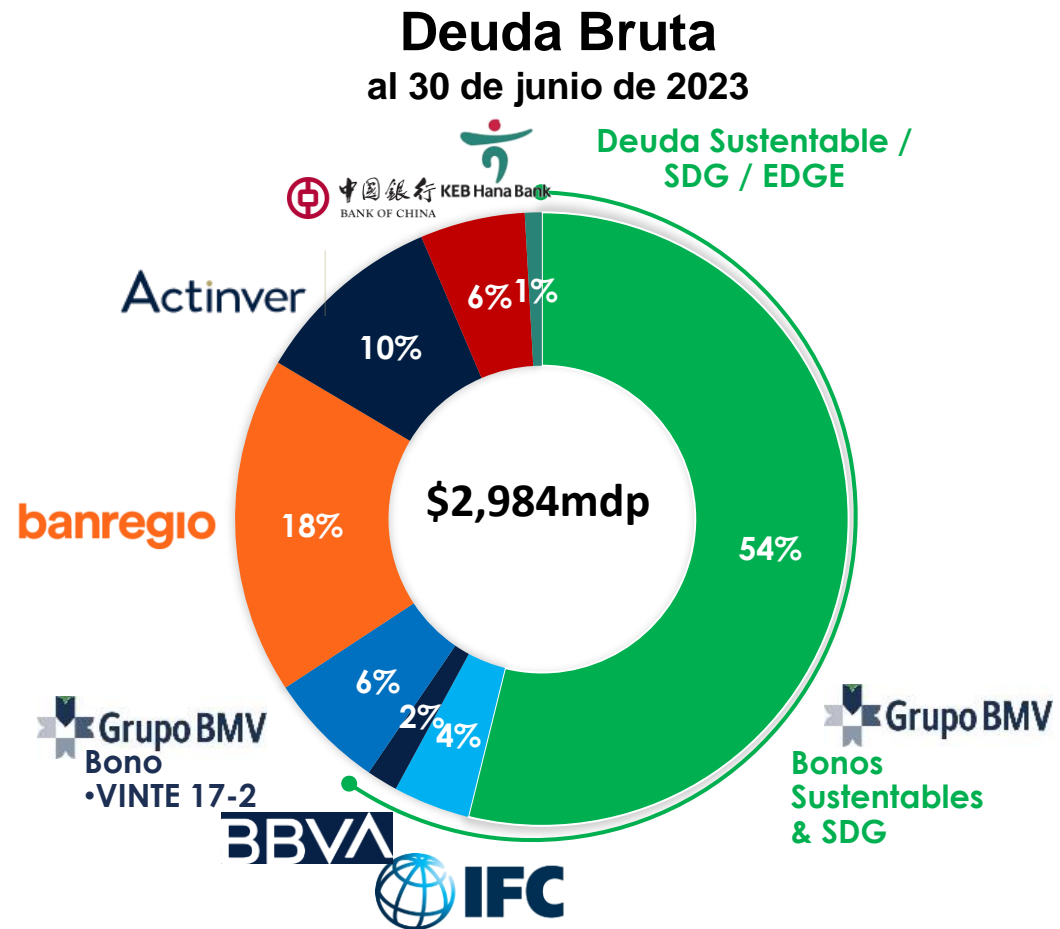
Concepto (millones de pesos)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Deuda Bruta	2,345	2,973	2,876	2,594	2,893	2,753	2,781	2,858	2,768	2,801	2,743	2,951	2,823	2,920	2,955
Deuda Neta	2,093	2,373	2,224	2,083	1,600	1,780	1,851	2,177	1,924	2,228	2,111	2,408	2,113	2,216	2,407



# El apalancamiento neto a EBITDA se mantuvo por tercer trimestre consecutivo por debajo de 3.00x; continuamos con el plan para finalizar el año debajo de 2.80x.



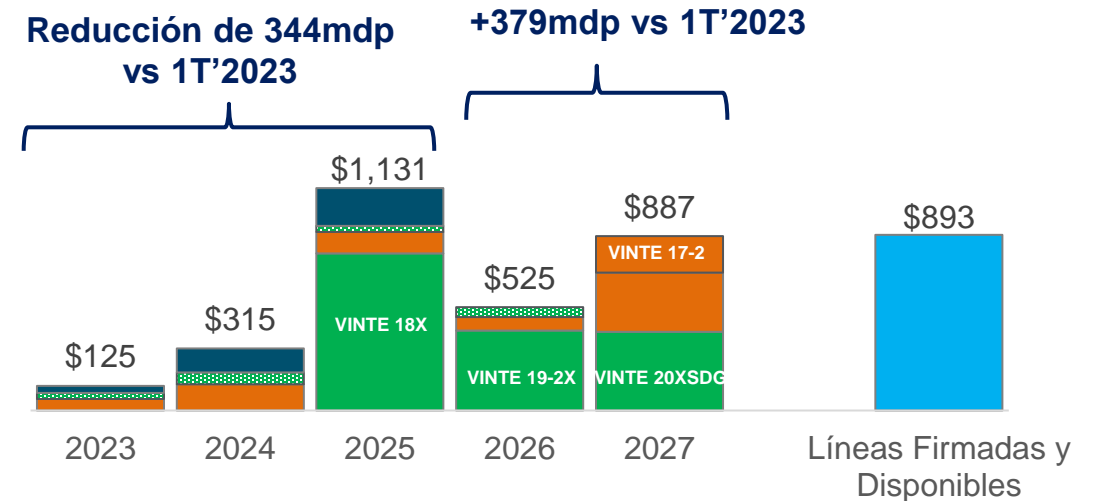
En el segundo trimestre del año redujimos la deuda con vencimientos en 2023, 2024 y 2025 por 344 mdp (y ampliamos plazos de las líneas disponibles hacia 2026 y 2027).



### Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

\$ mdp, al 30 de junio de 2023

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



- 548 mdp en caja al 30 de junio
- 60% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 100% de la deuda en pesos
- 69% de la deuda neta en tasa fija (al 9.84% promedio)

- Plazo promedio de la deuda igual 2.8 años
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.893 mdp
- Líneas dispuestas / líneas totales = 77%

# Los fundamentales del sector vivienda están en uno de los niveles más sólidos de su historia.

---

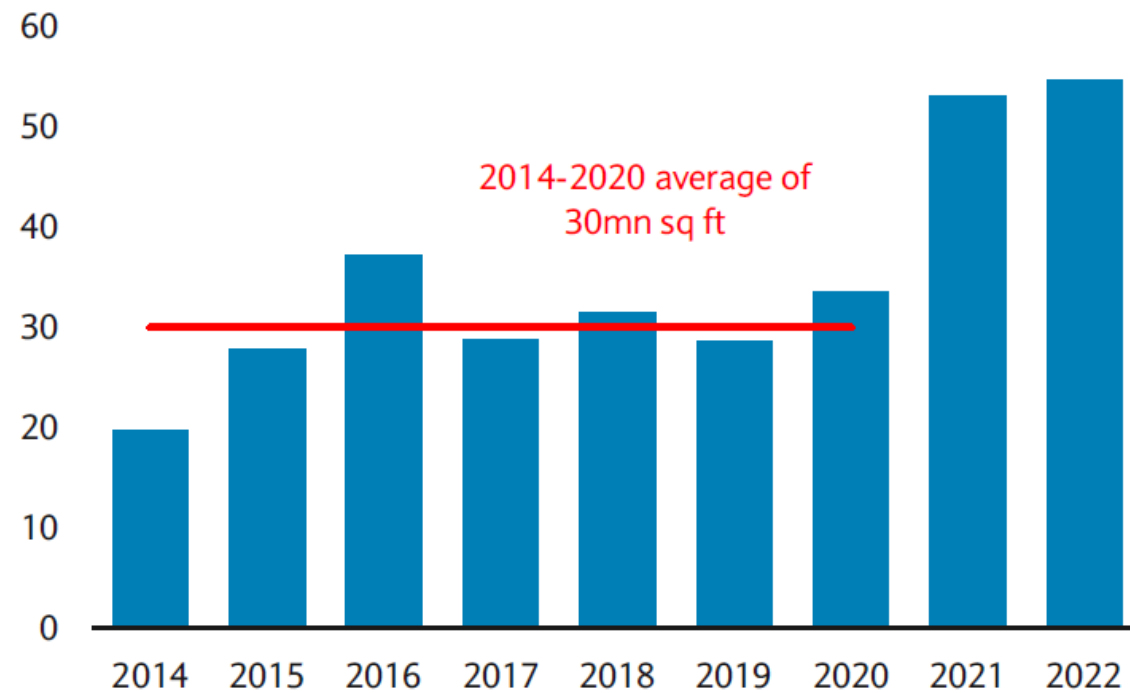
1. *Nearshoring* con IED récord en el 2022 y con perspectiva positiva de largo plazo.
2. Empleo formal en franco crecimiento y con una pirámide poblacional joven.
3. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
4. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 14.5% en el 2022.
5. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.
6. Tasas hipotecarias menores que los CETES.
7. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación (demanda > oferta) desde el 2015.
8. Reportes positivos de todos los desarrolladores de vivienda públicos en UDM al 1T'2023.
9. Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.
10. México en *investment grade* desde el 2000.
11. Perspectiva actual mucho más positiva sobre México en la visión de los inversionistas institucionales internacionales con los que hemos tenido 1:1s (a diferencia de los últimos 5 años).

# Fundamentales del sector vivienda

## 1. *Nearshoring* con perspectiva positiva de largo plazo.

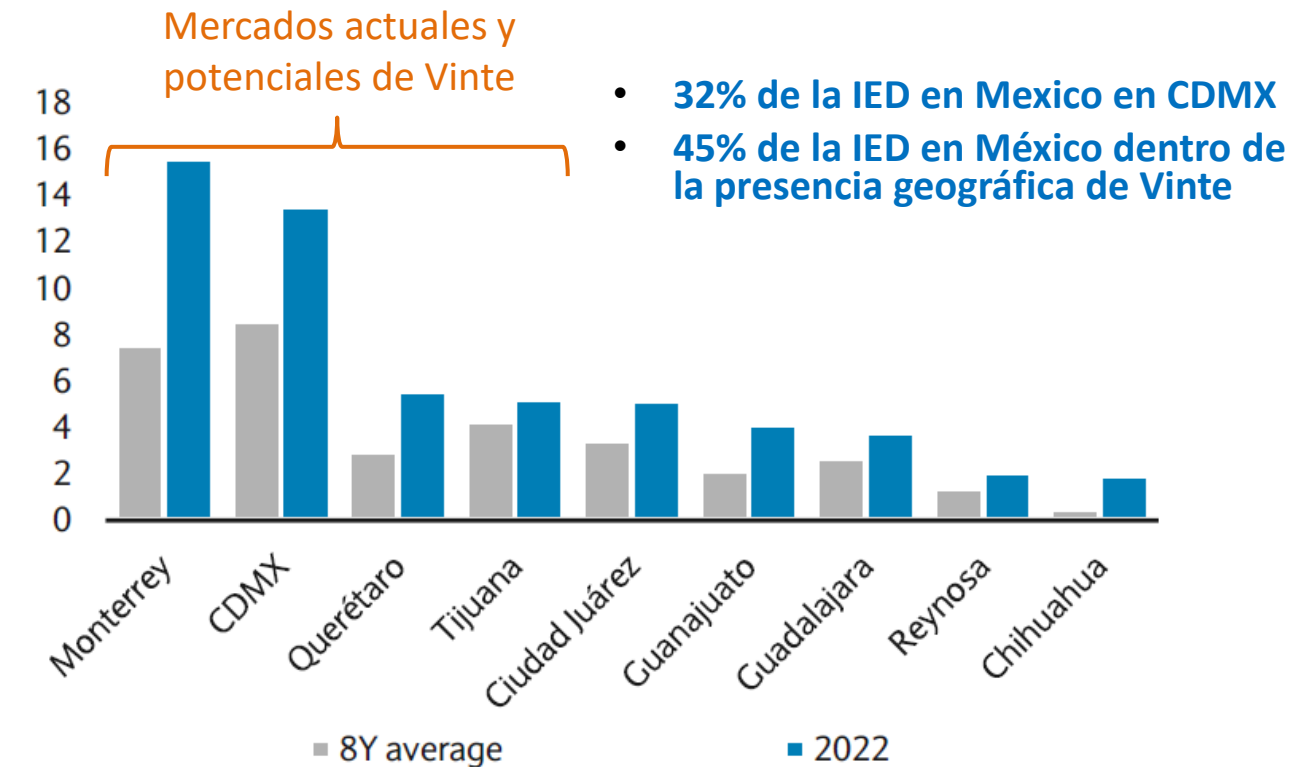
Barclays | Mexican Real Estate

**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**

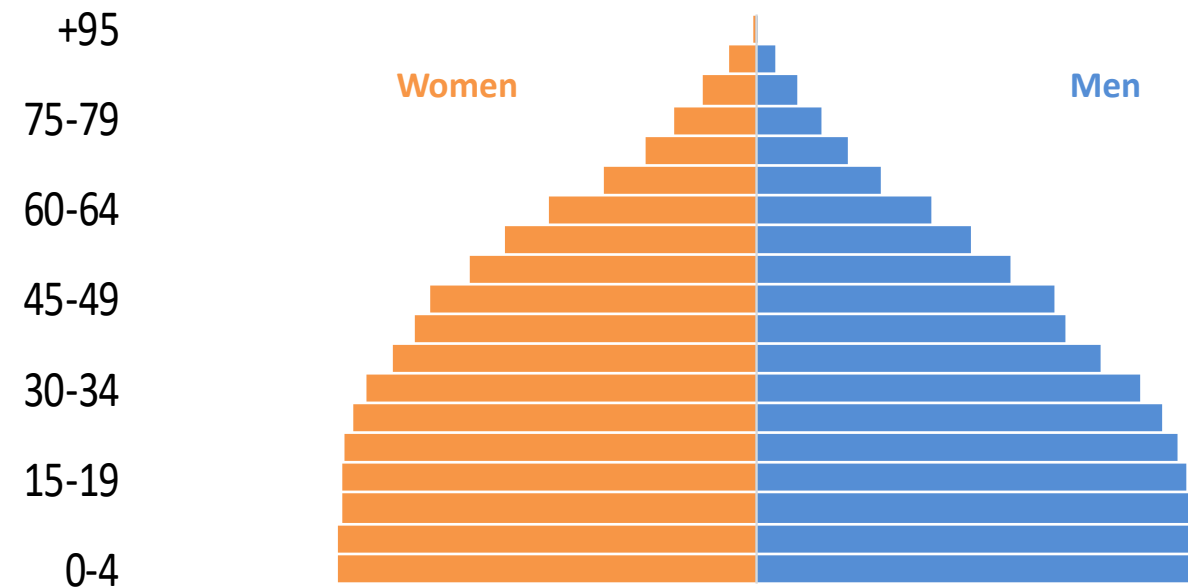


- **Morgan Stanley y Banorte** esperan unos 165 mil millones de dólares de **incremento en exportaciones** en México durante los siguientes 5 años derivado solamente del *nearshoring*.
- De acuerdo a GBM, todos los fundamentales apuntan a que el *nearshoring* llegó para quedarse.

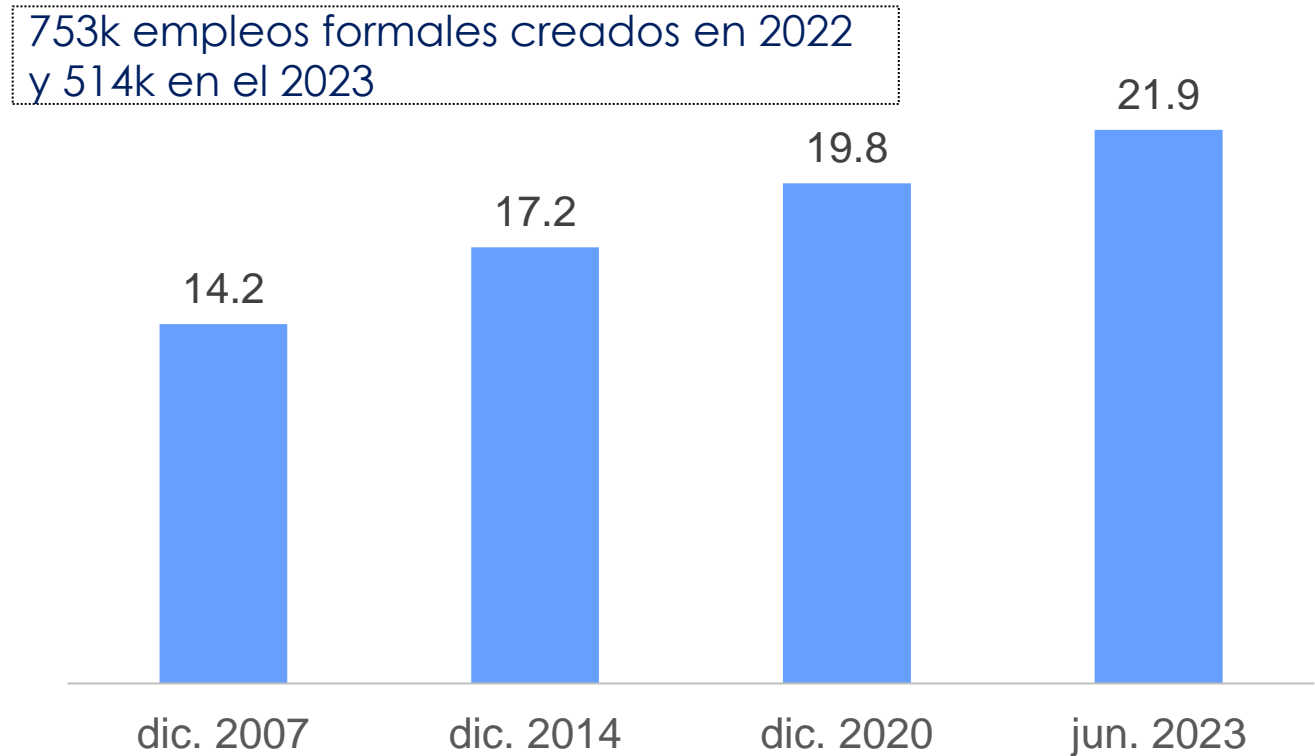
## 2. Franco crecimiento del empleo formal y con una pirámide poblacional joven.

✦ 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

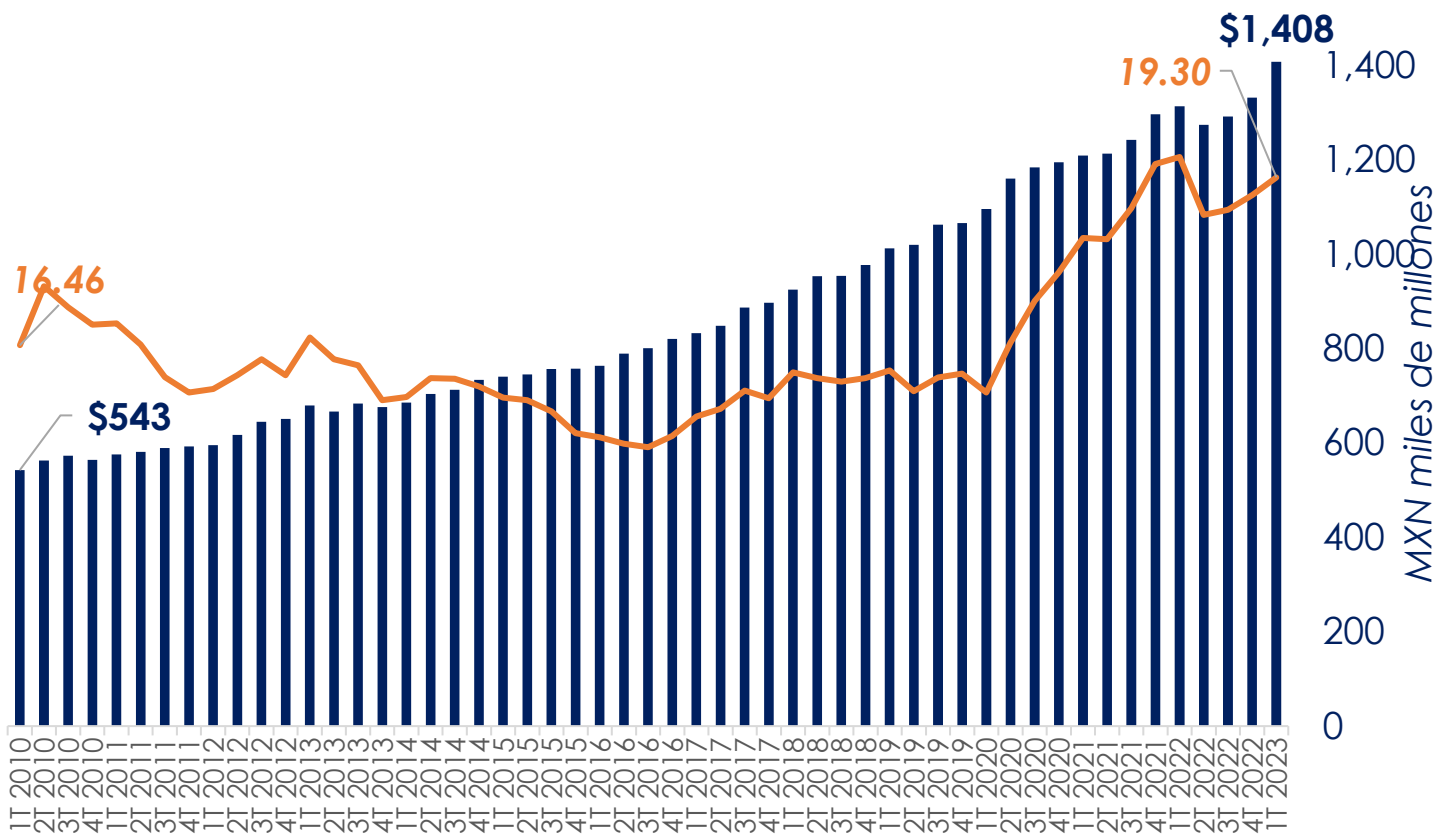


### 3. Solidez histórica de la banca en México y de las hipotecarias.

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

#### Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado

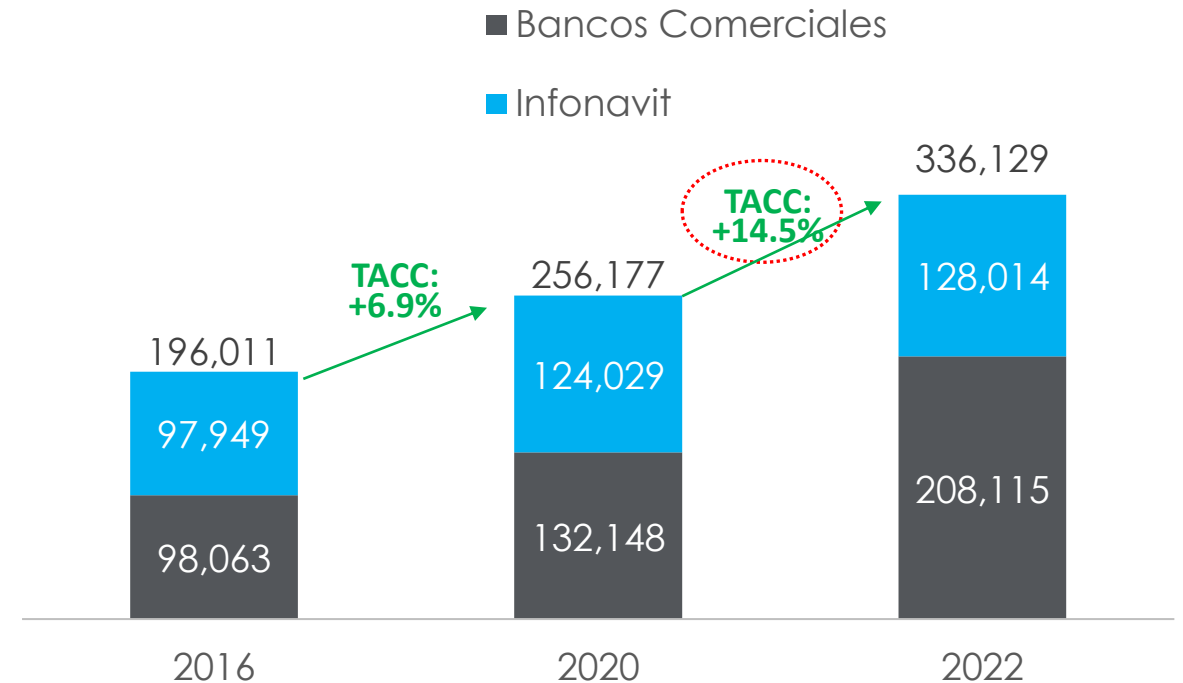
■ Capital Neto Vigente      — ICAP %



#### 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



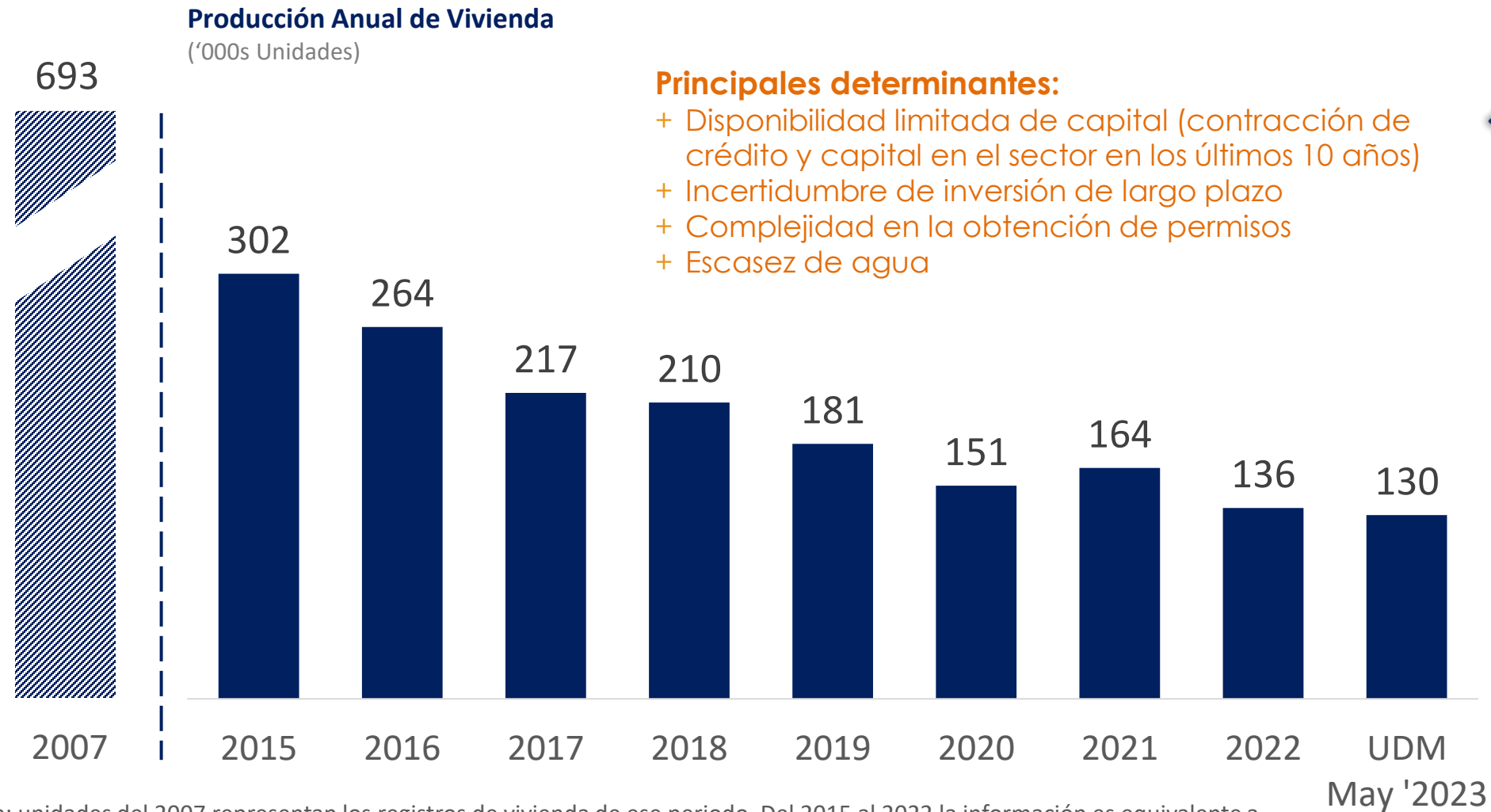
Infonavit cuenta al 2022 con:

- 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 ha disminuido significativamente desde el 2007.



### 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

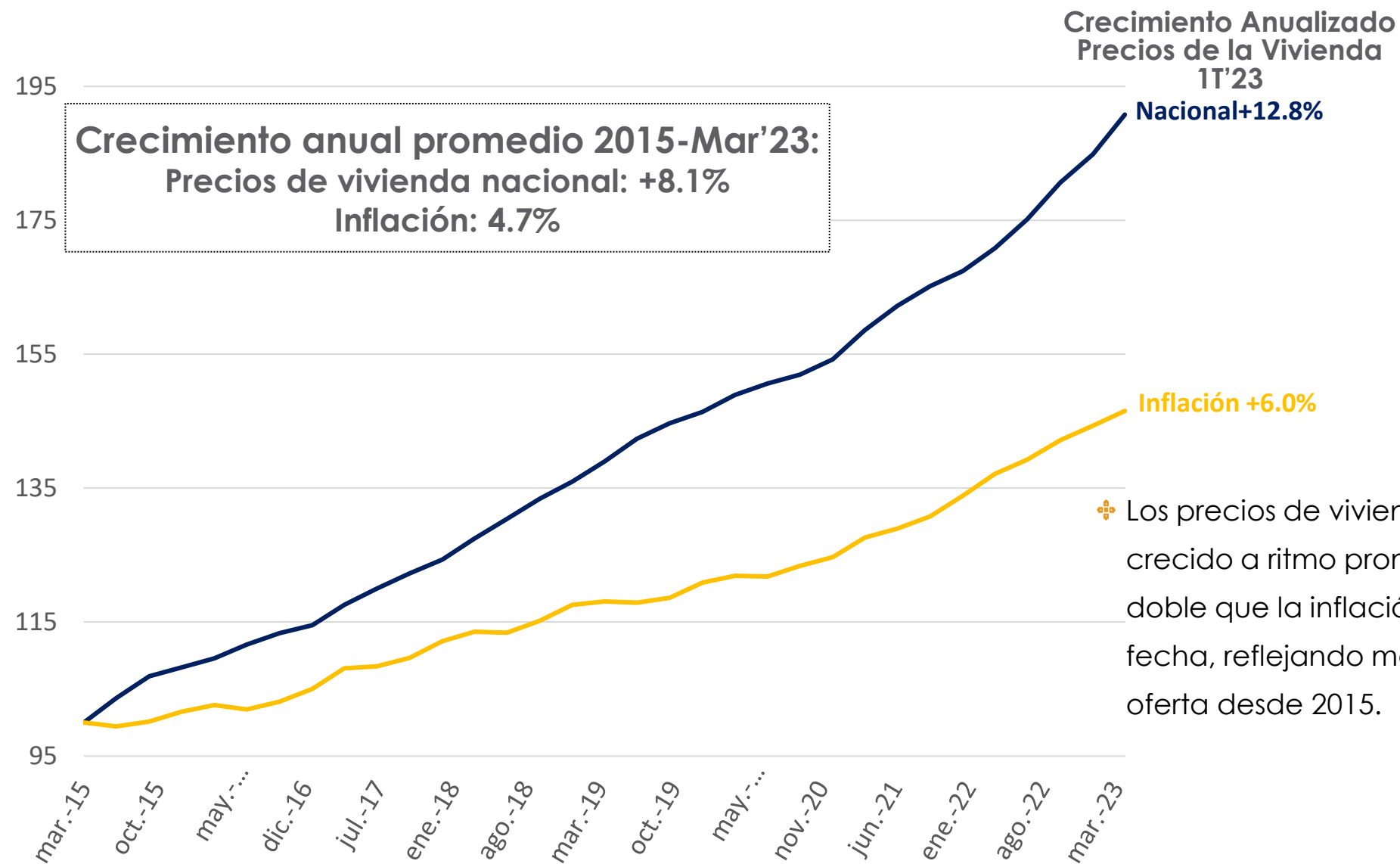
Sin producción formal de vivienda, se limita el potencial del Nearshoring!

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. 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 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.

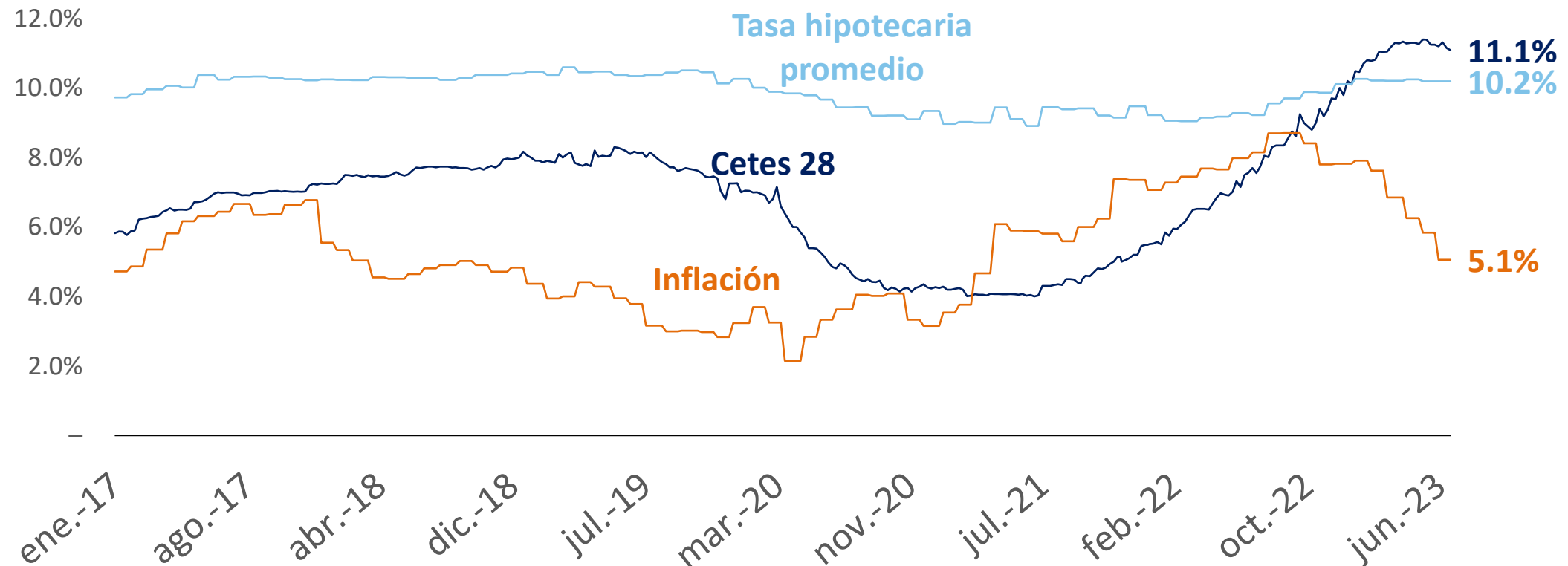
## 6. Tasas hipotecarias debajo de los CETES.

- ✦ Las tasas de interés hipotecarias se han mantenido relativamente estables
- ✦ El Infonavit ha confirmado que no aumentará sus tasas de interés en el corto plazo.

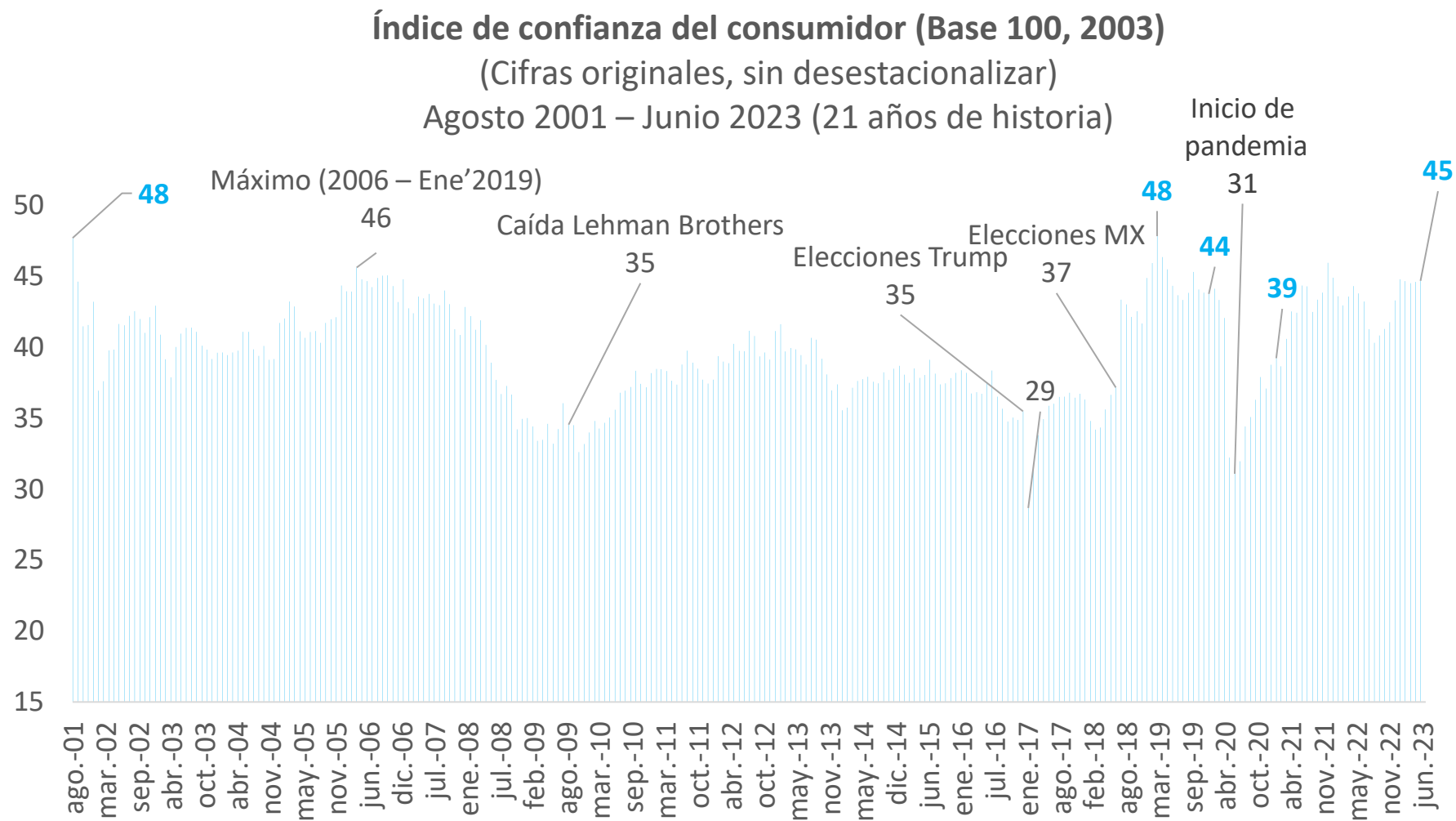
### Tasas de referencia

(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%** (de previa 10.40%)  
**Banorte: 9.10%** (de previa 9.49%)



## 7. El índice de confianza del consumidor se encuentra en niveles superiores a los previos a la crisis financiera del 2008/2009.



# Información adicional

## ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El pasado 8 de mayo realizamos el pago de la primera exhibición del dividendo correspondiente a las utilidades del 2022. Dicho dividendo se aprobó en la asamblea anual del 27 de abril del 2023, por un total de \$0.8316954 pesos por acción. La segunda exhibición se pagaría a más tardar durante el mes de octubre.

## 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 Carlos Alcaraz	<a href="mailto:jorge.placido@apalache.mx">jorge.placido@apalache.mx</a> <a href="mailto:carlos.alcaraz@apalache.com">carlos.alcaraz@apalache.com</a>	Ps. 41.80	Compra
<b>SIGNUM Research</b>	Armando Rodríguez Adair Casco	<a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a> <a href="mailto:adair.casco@signumresearch.com">adair.casco@signumresearch.com</a>	Recomendación en proceso de actualización	

# Información adicional

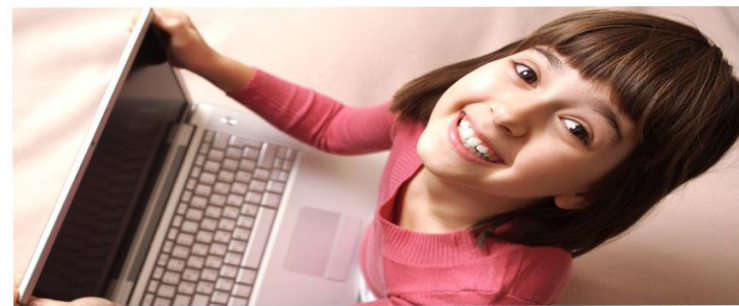
---

## 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 55 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

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	2T22	2T23	Δ&	UDM Jun'22	UDM Jun'23	Δ&
Viviendas (unidades)	929	943	1.5%	3,816	3,998	4.8%
Precio Promedio	1,032	1,103	6.8%	1,027	1,127	9.7%
<b>Ingresos</b>	<b>973,674</b>	<b>1,053,513</b>	<b>8.2%</b>	<b>4,244,337</b>	<b>4,572,139</b>	<b>7.7%</b>
Costo de Venta (sin intereses)	672,471	723,860	7.6%	3,000,571	3,193,673	6.4%
Utilidad Bruta	301,203	329,653	9.4%	1,243,766	1,378,466	10.8%
<i>Margen Bruto</i>	30.9%	31.3%	0.4 p.p.	29.3%	30.1%	0.8 p.p.
GAV y Otros Gastos	108,883	102,321	(6.0%)	510,849	568,359	11.3%
<b>EBITDA</b>	<b>192,320</b>	<b>227,333</b>	<b>18.2%</b>	<b>732,918</b>	<b>810,107</b>	<b>10.5%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	19.8%	21.6%	1.8 p.p.	17.3%	17.7%	0.5 p.p.
Depreciación y Amortización	12,312	13,534	9.9%	47,823	51,212	7.1%
CIF	33,714	42,771	26.9%	147,729	160,937	8.9%
Participación en negocios conjuntos	-	(134)	NA	-	(638)	NA
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>146,294</b>	<b>170,893</b>	<b>16.8%</b>	<b>537,365</b>	<b>597,319</b>	<b>11.2%</b>
<i>Margen de Utilidad Antes de Impuestos</i>	15.0%	16.2%	1.2 p.p.	12.7%	13.1%	0.4 p.p.
ISR	35,111	40,669	15.8%	135,504	157,998	16.6%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>111,183</b>	<b>130,224</b>	<b>17.1%</b>	<b>401,861</b>	<b>439,321</b>	<b>9.3%</b>
<i>Margen Neto</i>	11.4%	12.4%	1.0 p.p.	9.5%	9.6%	0.1 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,900	4,202	7.7%	16,803	9,903	(41.1%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	107,283	126,022	17.5%	385,058	429,418	11.5%
Intereses en Costo de Ventas	23,547	39,091	66.0%	113,115	145,866	29.0%
<b>Número de Acciones en Circulación</b>	<b>216,425,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>0.0%</b>	<b>216,425,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>0.0%</b>
Utilidad Neta por Acción	0.50	0.58	17.5%	1.78	1.98	11.5%



# Estados Financieros

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

<b>ACTIVO (miles de pesos)</b>	<b>Jun 30, 2022</b>	<b>Jun 30, 2023</b>	<b>Δ%</b>
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	632,829	548,250	(13.4%)
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	449,770	422,298	(6.1%)
Inventarios inmobiliarios	3,462,235	4,258,779	23.0%
Pagos anticipados y otros activos	239,660	306,553	27.9%
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,784,494</b>	<b>5,535,881</b>	<b>15.7%</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>			
Inventarios inmobiliarios	4,311,307	4,129,488	(4.2%)
Activos intangibles y otros activos	52,055	65,339	25.5%
Propiedades, mobiliario y equipo	93,773	93,638	(0.1%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	10,000	23,362	>100.0%
Otros activos a largo plazo	19,660	55,532	>100.0%
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	87,197	87,114	(0.1%)
Otras inversiones a largo plazo	42,000	72,386	72.3%
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4,615,991</b>	<b>4,526,858</b>	<b>(1.9%)</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>9,400,485</b>	<b>10,062,740</b>	<b>7.0%</b>

<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>Jun 30, 2022</b>	<b>Jun 30, 2023</b>	<b>Δ%</b>
<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>			
Proveedores CP y acreedores diversos	503,779	466,877	(7.3%)
Proveedores de terrenos CP	70,304	101,496	44.4%
Deuda con costo de CP	124,626	216,773	73.9%
Impuestos y otras cuentas por pagar	114,864	140,754	22.5%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	300,007	417,455	39.1%
Otros pasivos circulantes sin costo	73,000	76,719	5.1%
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,186,580</b>	<b>1,420,074</b>	<b>19.7%</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda con costo de LP	853,473	966,541	13.2%
Certificados bursátiles	1,765,360	1,772,015	0.4%
Impuestos diferidos	942,570	1,068,608	13.4%
Otros pasivos LP sin costo	105,488	130,164	23.4%
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,666,890</b>	<b>3,937,328</b>	<b>7.4%</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>4,853,470</b>	<b>5,357,402</b>	<b>10.4%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	92,455	59,669	(35.5%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,540,269	2,693,535	6.0%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	175,258	203,199	15.9%
Participación no controladora	129,921	139,823	7.6%
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,547,015</b>	<b>4,705,338</b>	<b>3.5%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>9,400,485</b>	<b>10,062,740</b>	<b>7.0%</b>

# Estados Financieros

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Miles de pesos)	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	238,444	273,564	14.7%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	24,544	26,240	6.9%
Amortización de gastos de colocación de deuda & Efecto por conversión	7,717	4,170	(46.0%)
Baja de activos	289	268	(7.3%)
Participación en asociadas & negocio conjunto	-1,095	224	
Intereses a cargo	20,699	36,881	78.2%
Intereses a favor	-2,868	-5,994	>100.0%
<b>Suma</b>	<b>287,730</b>	<b>335,353</b>	<b>16.6%</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	254,083	165,566	(34.8%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	-288,778	-434,761	50.6%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-170,354	-203,716	19.6%
Incremento (Decremento) en Proveedores	-82,696	-56,596	(31.6%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	32,275	28,926	(10.4%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-52,323	-17,762	(66.1%)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>-307,793</b>	<b>-518,343</b>	<b>68.4%</b>
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación</b>	<b>-20,063</b>	<b>-182,990</b>	<b>&gt;100.0%</b>

## FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-40,904	-7,000	(83%)
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	-3,732	-5,781	54.9%
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-44,636</b>	<b>-12,781</b>	<b>(71.4%)</b>

## FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento en financiamiento bancario	1,576,504	3,130,058	98.5%
Recompra de Acciones	-3,540	-8,595	>100.0%
Disminución en instituciones de crédito	-1,315,931	-3,000,364	>100.0%
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	-292,990	-	NA
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	-89,841	41,339	NA
Aumento de Capital	0	0	NA
Gastos de colocación de deuda	-66	-4,109	>100.0%
Dividendos pagados	0	-88,265	NA
Intereses pagados	-20,699	-36,881	78.2%
Otras partidas	0	0	NA
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento</b>	<b>-146,563</b>	<b>33,184</b>	<b>NA</b>
<b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>-211,262</b>	<b>-162,586</b>	<b>(23.0%)</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>632,829</b>	<b>548,250</b>	<b>(13.4%)</b>