

Reporte Trimestral 3T'2023



Foto: Real Granada (Tecámac)

Segmento: Residencial

7,600 viviendas (92% de avance)

Parques temáticos, multicanchas, zonas deportivas, zona comercial y Dog-park.

Ubicado a menos de 15 min. del aeropuerto AIFA y nuevo parque industrial T-MEX Park

Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Tercer 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 Tercer Trimestre del 2023 de Vinte se publicaron el miércoles 18 de octubre del 2023 después del cierre del mercado mexicano.

Contacto:

gonzalo.pizzuto@vinte.com
www.vinte.com

Tel: 52 (55) 5010-7360

Detalles de la conferencia:

Día: jueves, 19 de octubre 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 7.2% en el 3T'23 vs el 3T'22, acumulando a septiembre un crecimiento de 10.6%.

- ❖ El **precio promedio por vivienda** del 3T'23 incrementó un **7.8%** comparado con el 3T'22, alcanzando los 1.18 millones de pesos, mientras que el **número de viviendas escrituradas** decreció **1.4%**. Los **ingresos por escrituración de viviendas** crecieron **7.2%** en el 3T'23.
- ❖ En el 3T'23 **los ingresos totales crecieron 4.9%** vs el 3T'22, para alcanzar 1,067 millones de pesos, mientras que el **EBITDA** creció 4.6%, para alcanzar 193 millones de pesos, representando un margen de 18.1%, en línea con el 3T'22.
- ❖ En los primeros nueve meses del año, logramos un crecimiento acumulado de **9.5%** en el **total de ingresos**, impulsado principalmente por un crecimiento del **7.9%** en el **precio promedio por vivienda**.
- ❖ Vinte continúa registrando una importante **diversificación en sus fuentes de ingreso** por plaza y por segmento, al igual que por tipo de financiamiento. Asimismo, la **distribución de ingresos de Vinte**, por rango de precios, refleja un sólido apetito por sus segmentos de mercado.
- ❖ En el 3T'23, el **nivel de apalancamiento** medido como **Deuda Neta/EBITDA** tuvo un nivel del 3.24x, en comparación con el 3.18x reportado en el 3T'22. El 62% de la deuda neta al cierre del trimestre se encuentra denominada en **tasa fija**, 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 63% de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE**. Además, contamos con 630 millones de pesos en líneas firmadas, disponibles y de largo plazo.
- ❖ **Recibimos una mejora en la calificación corporativa de largo plazo por parte de Verum, incrementando a 'AA-/M'** desde 'A+/M', con perspectiva estable, misma calificación aplicable a los bonos VINTE 17-2, 19-2X y 20X SDG; y una calificación de 'AAA/M' al bono VINTE 18X, desde 'AA+/M' (este bono en particular cuenta con garantía parcial por el BID Invest desde el 2018).
- ❖ Realizamos filing para una **posible emisión de bonos sustentables y ODS de largo plazo** en modalidad de vasos comunicantes. El monto objetivo de la emisión sería por hasta 1,700 millones de pesos a 5 y 7 años con tasa variable y fija respectivamente.
- ❖ El pasado 11 de octubre realizamos el pago de la segunda exhibición del dividendo aprobado en la Asamblea Anual del 27 de abril de 2023. **Vinte suma 15 años consecutivos repartiendo dividendos**, mostrando un compromiso con el rendimiento de sus accionistas y una disciplina financiera constante.
- ❖ Fuimos seleccionados recientemente como 3 de los finalistas a 2 de los **premios GRI México**. Nuestro desarrollo **Real Solare** en Querétaro fue seleccionado dentro de la categoría de **Proyecto Residencial** y **Xante** fue seleccionada para la categoría **Proptech**.
- ❖ Durante el trimestre, se anunció la alianza comercial entre e-Group y Grupo Nemx para la construcción del **T-MEX PARK**, parque industrial en el Estado de México de más de **4 millones de m2 de extensión** y con una inversión proyectada de **16 mil millones de pesos** que generará **45,000** empleos directos e indirectos en una primera fase. **Vinte** cuenta con una sólida presencia en dicha zona, con casi **12 mil lotes de reserva territorial**, y considera que este desarrollo representa una gran oportunidad de expansión.

Carta del Presidente Ejecutivo

La producción de vivienda en México se encuentra en mínimos históricos, con solo 129 mil viviendas producidas en los últimos 12 meses a septiembre de 2023, con lo que la demanda adicional de viviendas estaría desabastecida en la mayoría de las regiones del país donde se potencializa el *nearshoring*. Gracias a la solidez y flexibilidad de nuestro modelo de negocio, así como a nuestro posicionamiento estratégico, contamos con la oportunidad para incrementar la oferta de vivienda en algunas plazas estratégicas.

Vinte se encuentra estratégicamente diversificada en cuanto a plaza y segmento, contando con una sólida presencia en Tecámac, Estado de México, zona con un reciente desarrollo de infraestructura relevante. La proximidad del aeropuerto AIFA a los desarrollos muestra un beneficio relevante a nuestros clientes (aprox. un tiempo de traslado de hasta 15min), así como el anuncio de la construcción del nuevo hub logístico T-MEXPARK de más de 4 millones de m² y con una inversión de 16 mil millones de pesos, que incrementa la posición del Estado de México como uno de los mayores estados con inventario industrial, derivado de su ubicación de conectividad al Circuito Mexiquense, a vías férreas y al mercado de la CDMX (fuerte consumo y gran oferta laboral).

Las principales hipotecarias del país continúan mostrando solidez y todos los segmentos de mercado muestran un sólido apetito, lo que genera una gran oportunidad para nosotros. Durante el tercer trimestre del año, construimos más viviendas de las que se escrituraron, hacia un fuerte cuarto trimestre. Seguimos enfocándonos en mantener un nivel de desarrollo de vivienda que logre satisfacer las necesidades del mercado.

Dadas las condiciones de los fundamentales del sector vivienda en México, buscaremos aprovechar las diversas oportunidades que se presentan, satisfaciendo a su vez las necesidades específicas de nuestros clientes con soluciones a la medida que además tienen un gran impacto positivo social y ecológico, derivado de la alta calidad de las comunidades, acceso a escuelas, parques, seguridad, viviendas eficientes certificadas EDGE, infraestructura energética y de agua, como plantas de tratamiento, entre otros factores.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

Carta del Director General

Los resultados de los primeros 9 meses del 2023 van en línea con el plan de negocio, con crecimientos del 9.5% en ingresos, 12.1% en EBITDA y 8.8% en Utilidad Neta. Por otro lado, ya contamos con todos los fundamentales para lograr un cuarto trimestre sin precedentes en cuanto al crecimiento en ingresos de Vinte. Tenemos las ventas, los permisos, infraestructura y urbanización listos, así como la edificación en proceso al mayor ritmo posible para concretar las firmas planeadas y crecer así entre el 10% y 15% en el año. Con este nivel de firmas del trimestre, estaríamos generando flujo positivo, reduciendo deuda y apalancamiento, todo en línea con el plan de negocios anual.

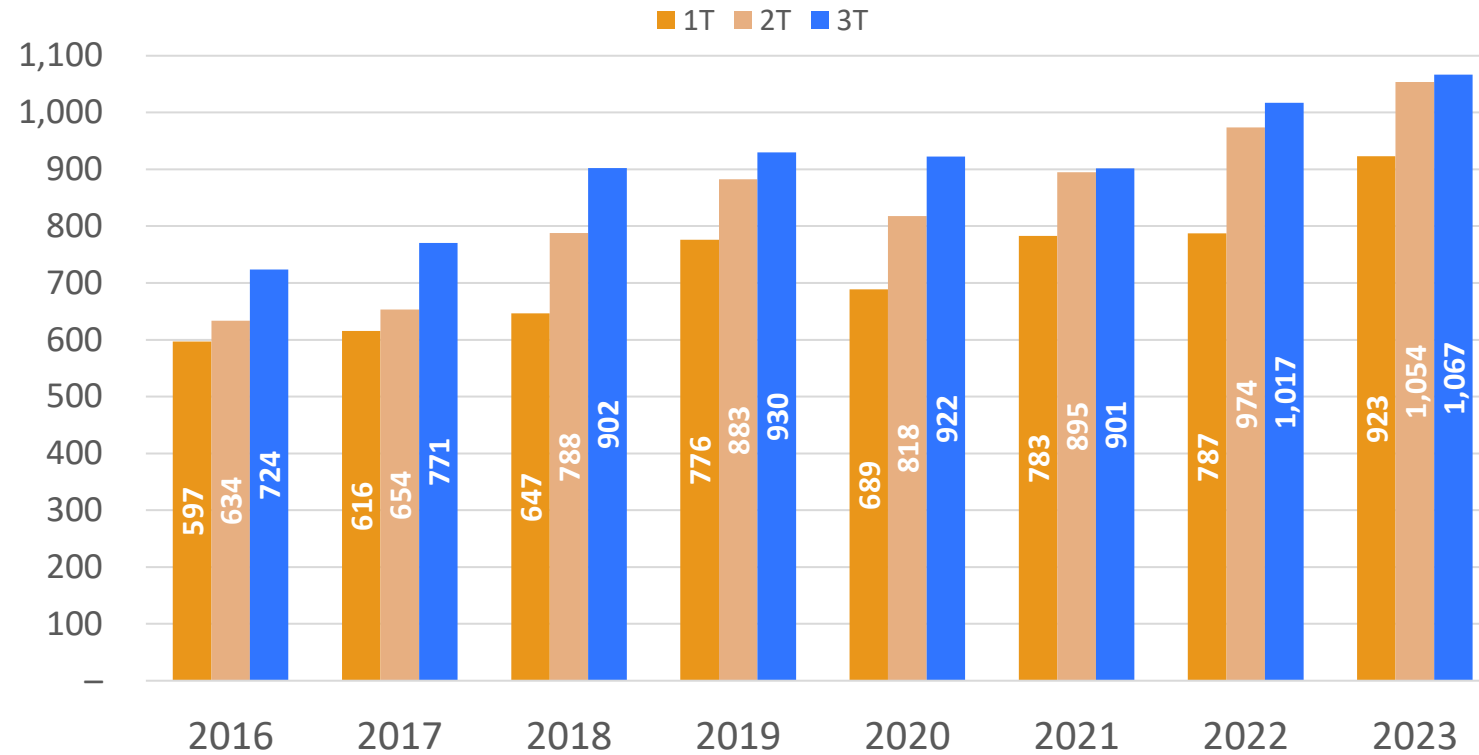
Un ejemplo del impulso que ya traemos es el crecimiento promedio del 24% en ingresos de vivienda en 11 de nuestros 14 desarrollos. Hubo 3 con nuevas fases y por ende nuevos permisos, pero estos ya fueron otorgados y no tendremos afectaciones por permisos en los ingresos del cuarto trimestre. La diversificación de proyectos de Vinte es clave para el modelo de negocio enfocado en rentabilidad y bajo riesgo.

Toda la estructura Vinte está alineada para lograr el plan de negocios, así es que confío en que lograremos la meta y con esto contar con otro año de franco crecimiento para la empresa, en beneficio de todos los que formamos parte de ella, incluyendo colaboradores, tenedores de deuda, bancos aliados y accionistas.

René Jaime Mungarro,
Director General

Vinte creció un 4.9% en total de ingresos del tercer trimestre y un 9.5% en los primeros 9 meses del año, en línea al plan de negocios anual.

Total ingresos del tercer trimestre de cada año
Cifras en Millones de Pesos



Crecimiento 3T: +12.2% +6.5% +17.1% +3.1% (0.8%) (2.3%) +12.8% **+4.9%**

Crecimiento últimos 9 meses: +7.0% +4.4% +14.5% +10.8% (6.2%) +6.2% +7.7% **+9.5%**

Los ingresos por escrituración de viviendas del 3T'23 crecieron un 7.2%.

(millones de pesos)	3T'19	3T'20	3T'21	3T'22	3T'23	$\Delta\%$ vs 3T'22
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	852	842	751	955	1,023	+7.2%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	32	30	122	14	2	-89.5%
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	46	50	28	48	42	-12.4%
Total Ingresos	930	922	901	1,017	1,067	+4.9%

- Los ingresos por escrituración de vivienda nueva mostraron un crecimiento del 7.2% en el 3T23, en comparación con el 3T22, mientras que el total de ingresos tuvo un crecimiento del 4.9% respecto al mismo periodo del 2022.

Durante el 3T'23 crecimos un 4.9% en ingresos, 4.6% en EBITDA y con una ligera disminución en utilidad neta.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +7.8%
(Ps. miles)	Jul-Sep '22	Jul-Sep '23		3T '2023	Jul-Sep '22	
Viviendas (unidades escrituradas)	918	905	(1.4%)	Precio Prom. 1,092.5	Precio Prom. 1,177.2	
Ingresos	1,017,191	1,066,899	4.9%	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas (sin intereses)	686,087	724,000	5.5%	67.4%	67.9%	
Utilidad Bruta	331,103	342,899	3.6%	32.6%	32.1%	
GAV & Otros Gastos (Ingresos)	146,871	150,224	2.3%	14.4%	14.1%	
EBITDA	184,233	192,675	4.6%	18.1%	18.1%	
Dep y amortización	12,234	11,854	(3.1%)	1.2%	1.1%	
CIF	36,248	47,830	32.0%	3.6%	4.5%	
Participación en negocios conjuntos	–	(91)		–	(0.0%)	
Utilidad antes de Impuestos	135,751	132,900	(2.1%)	13.3%	12.5%	
ISR	32,580	31,896	(2.1%)	3.2%	3.0%	
Utilidad Neta	103,171	101,004	(2.1%)	10.1%	9.5%	
Participación No Controladora	4,133	4,804	16.2%	0.4%	0.5%	
Ut. Neta Part. Controladora	99,039	96,200	(2.9%)	9.7%	9.0%	

Los ingresos por escrituración de viviendas generaron un crecimiento del 10.6% en los primeros 9 meses del 2023.

(millones de pesos)	9M'19	9M'20	9M'21	9M'22	9M'23	$\Delta\%$ vs 9M'22
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	2,355	2,268	2,337	2,599	2,876	10.6%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	108	39	142	33	21	-34.9%
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	125	122	100	146	146	-0.2%
Total Ingresos	2,588	2,429	2,579	2,778	3,043	9.5%

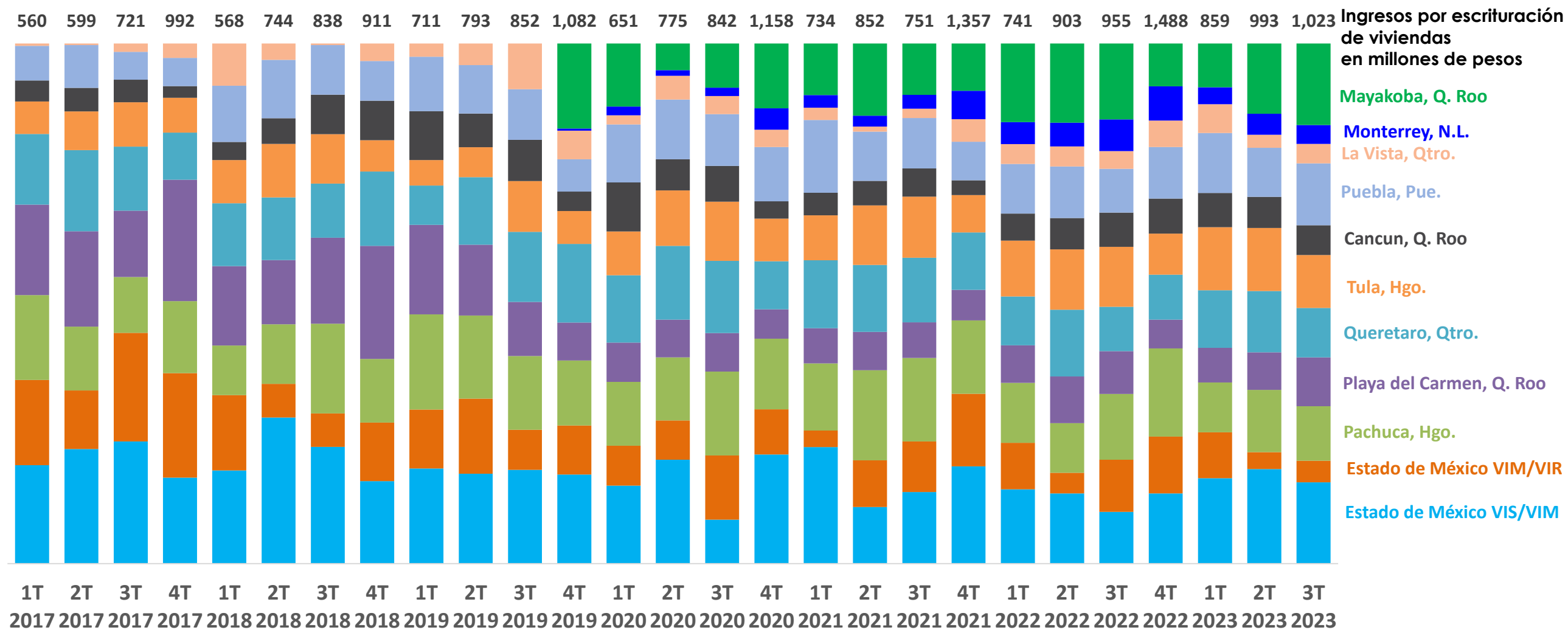
- ✦ Los ingresos por escrituración de vivienda nueva mostraron un crecimiento del 10.6% en los primeros 9 meses del 2023, en comparación con el mismo periodo del 2022, mientras que el total de ingresos tuvo un crecimiento del 9.5% respecto al mismo periodo del 2022.

Durante los primeros 9 meses del 2023 logramos un crecimiento de 9.5% en ingresos, 12.1% en EBITDA y 8.8% en utilidad neta, en línea al plan de crecimiento anual.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +7.9%
(Ps. miles)	Ene-Sep '22	Ene-Sep '23		9M 2023	Ene-Sep '22	
Viviendas (unidades escrituradas)	2,600	2,653	2.0%	Precio Prom. 1,055.9	Precio Prom. 1,139.0	
Ingresos	2,778,099	3,043,165	9.5%	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas (sin intereses)	1,915,979	2,105,889	9.9%	69.0%	69.2%	
Utilidad Bruta	862,121	937,276	8.7%	31.0%	30.8%	
GAV & Otros Gastos (Ingresos)	353,633	367,502	3.9%	12.7%	12.1%	
EBITDA	508,487	569,774	12.1%	18.3%	18.7%	
Dep y amortización	36,777	38,093	3.6%	1.3%	1.3%	
CIF	97,515	124,901	28.1%	3.5%	4.1%	
Participación en negocios conjuntos	–	(315)		–	(0.0%)	
Utilidad antes de Impuestos	374,195	406,464	8.6%	13.5%	13.4%	
ISR	89,807	97,123	8.1%	3.2%	3.2%	
Utilidad Neta	284,388	309,341	8.8%	10.2%	10.2%	
Participación No Controladora	10,092	9,942	(1.5%)	0.4%	0.3%	
Ut. Neta Part. Controladora	274,297	299,399	9.2%	9.9%	9.8%	

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

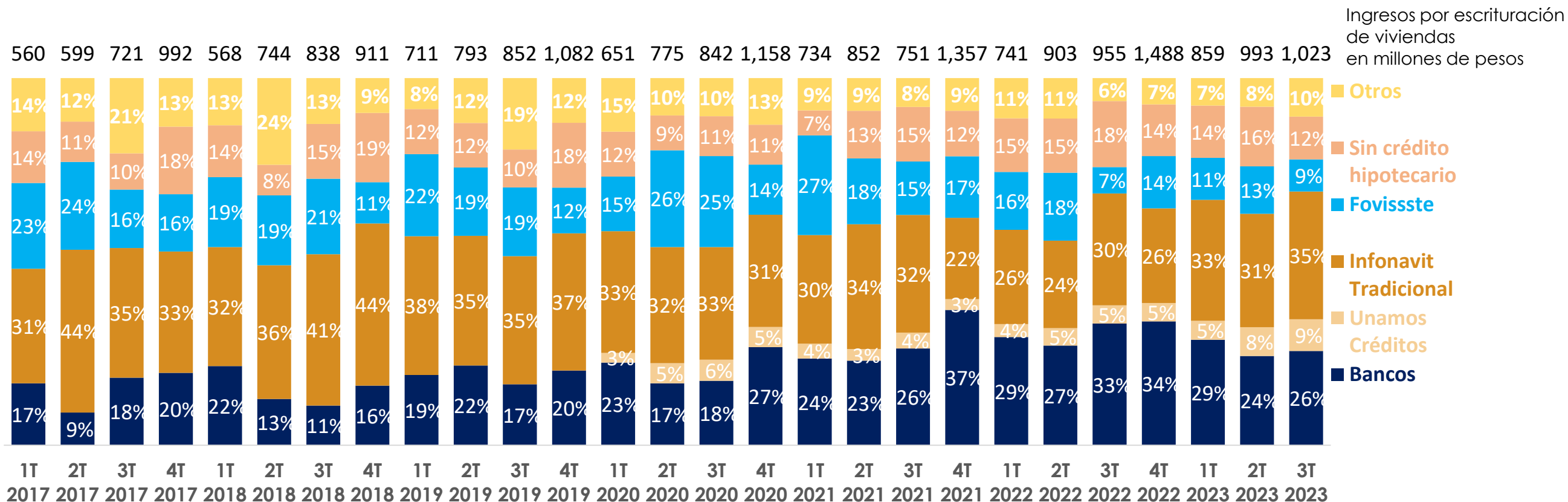
Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza



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

Todas las fuentes hipotecarias se mostraron sólidas en el 3T'23.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

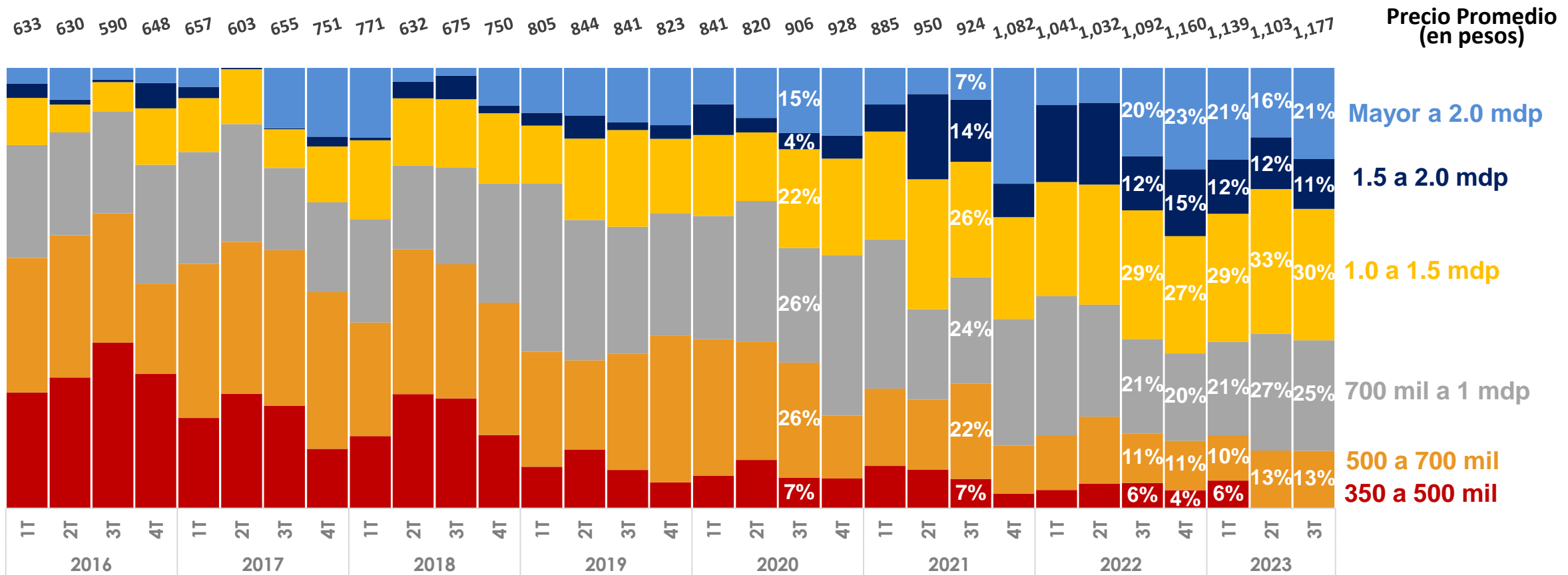


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

*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.

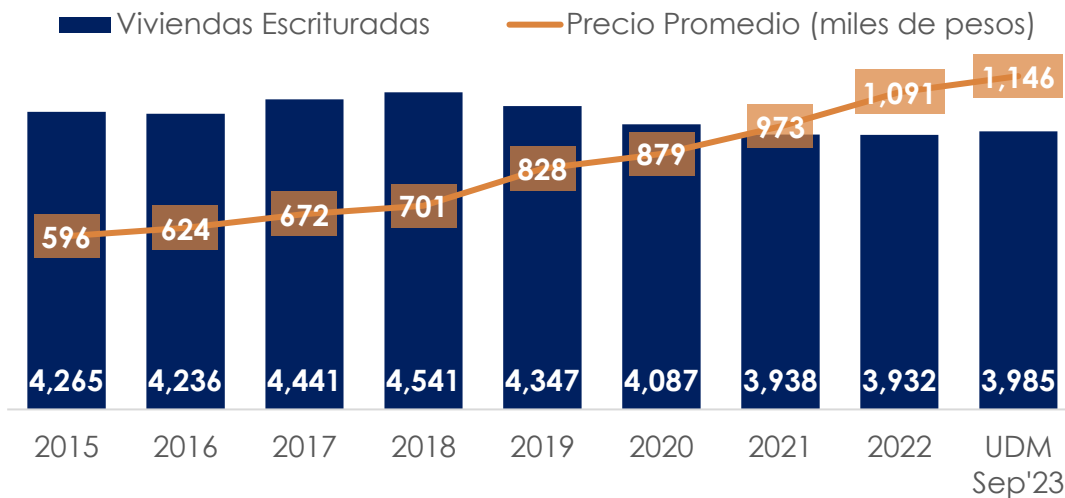
Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios



Ingresos Totales

Viviendas escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales

- ❖ El precio promedio del 3T'23 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un incremento de 7.8%. El precio promedio del tercer trimestre del 2023 se ubicó en 1.18 millones de pesos, comparado a los 1.09 millones de pesos registrados en el tercer trimestre del año anterior.
- ❖ El volumen de viviendas de Vinte continúa siendo menor a las escrituradas en 2022 en el mismo periodo. A pesar de esto se tiene un crecimiento de 4.9% en los ingresos totales, principalmente impulsado por el incremento en el precio promedio.



Ingresos por vivienda y Equipamiento (millones de pesos)



Crecimiento Anual Ingresos Totales:



Desempeño financiero

Estado de Resultados

Utilidad Bruta

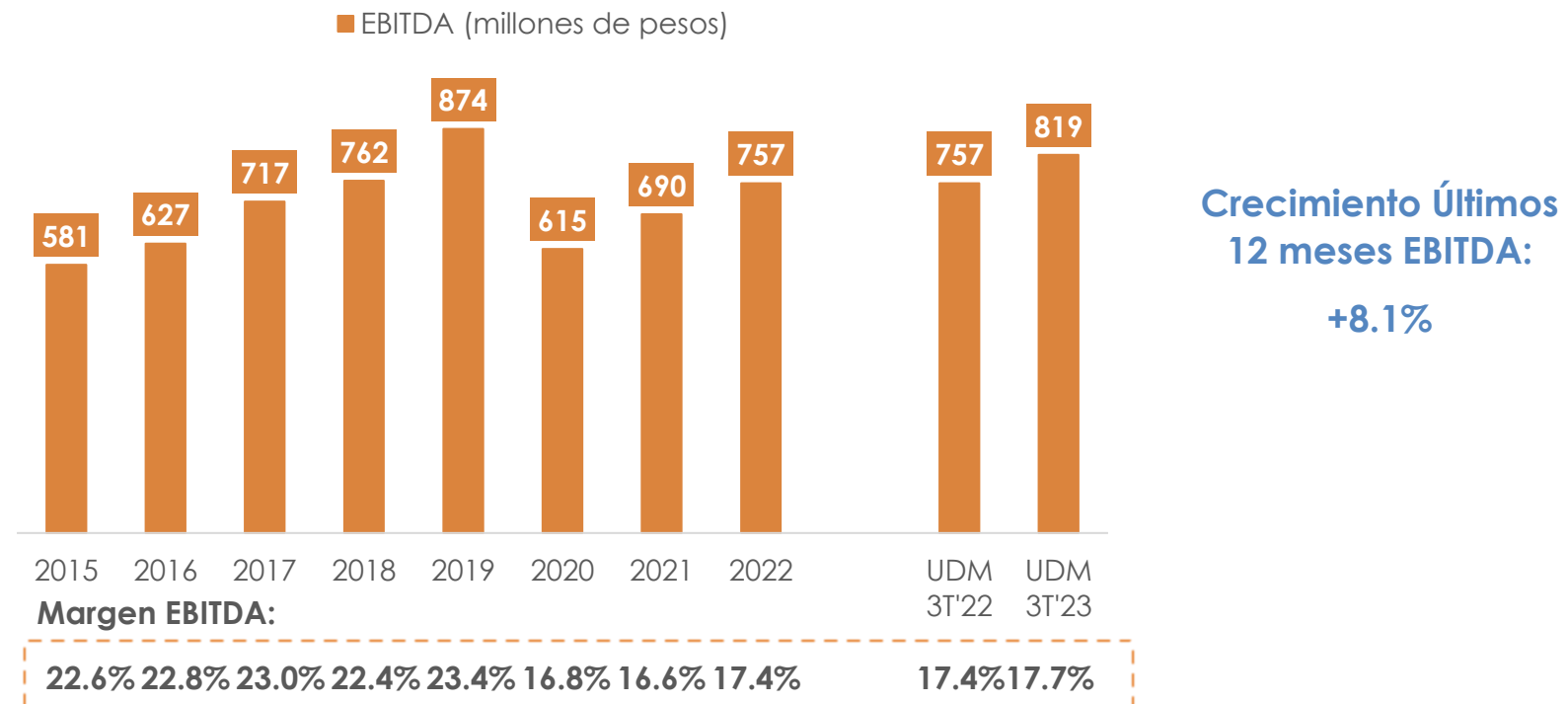
- En el 3T'23, la Utilidad Bruta fue de 343 millones de pesos, un incremento de 3.6% respecto a los 331 millones de pesos registrados en el tercer trimestre del año anterior. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 32.1% durante el 3T'23 y de 32.6% durante el 3T'22.

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

- Durante el 3T'23, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) disminuyeron 0.5% en comparación con el 3T'22, representando un margen de GAV de 14.8% en comparación con el 15.6% reportado en el 3T'22.

EBITDA

- En el 3T'23, el EBITDA alcanzó 193 millones de pesos, representando un incremento de 4.6% comparado con los 184 millones de pesos registrados en el 3T'22. Asimismo, el margen EBITDA fue de 18.1% en el 3T'23, manteniéndose constante con respecto al 3T'22.



Desempeño financiero

Estado de Resultados

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

✦ A pesar de los continuos incrementos en la TIIIE, Vinte logró suavizar el impacto en el CIF, dado que el 62% de su deuda se encuentra en tasa fija.

Concepto (millones de pesos)	3T22	3T23	Δ&	UDM Sep'22	UDM Sep'23	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	28.6	44.4	55.1%	141.7	161.6	14.0%
Gasto Financiero Neto de Ingresos	7.6	3.5	(54.8%)	42.2	10.9	(74.2%)
Total CIF	36.2	47.8	32.0%	184.0	172.5	(6.2%)
CIF / Ingresos	3.6%	4.5%	0.9 p.p.	3.5%	3.7%	0.2 p.p.

Impuestos a la Utilidad

✦ Vinte mantuvo una consideración del 24% de ISR en el 3T'23, similar a lo reportado durante el tercer trimestre del 2022.

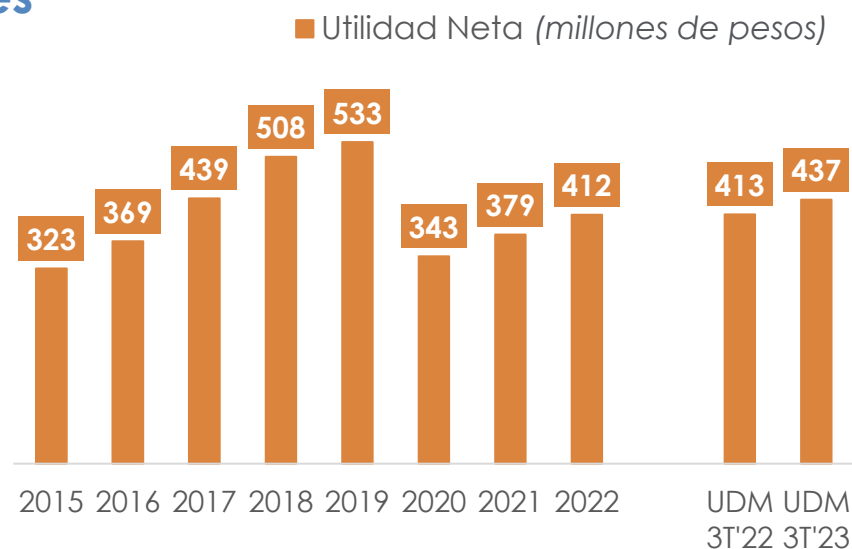
Desempeño financiero

Estado de Resultados

Utilidad Neta

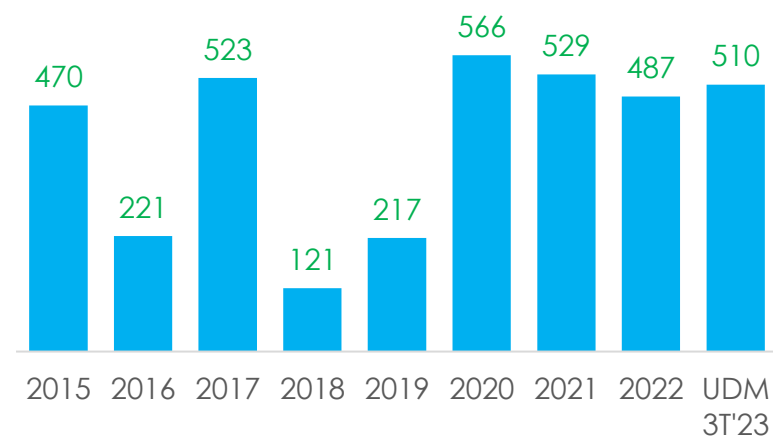
- ✦ Durante el 3T'23, la Utilidad Neta alcanzó 101 millones de pesos comparado con los 103 millones de pesos reportados en el 3T'22, representando un decremento del 2.1%. El Margen Neto del trimestre disminuyó 0.6 p.p., ubicándose en 9.5%.
- ✦ El flujo de efectivo, excluyendo inversiones en tierra, muestra un desempeño positivo tan fuerte como el de los últimos tres años.

**Crecimiento
últimos 12 meses
Utilidad Neta:
+5.9%**



Flujo de Efectivo de la Operación Excluyendo Inversiones en Tierra

(millones de pesos)



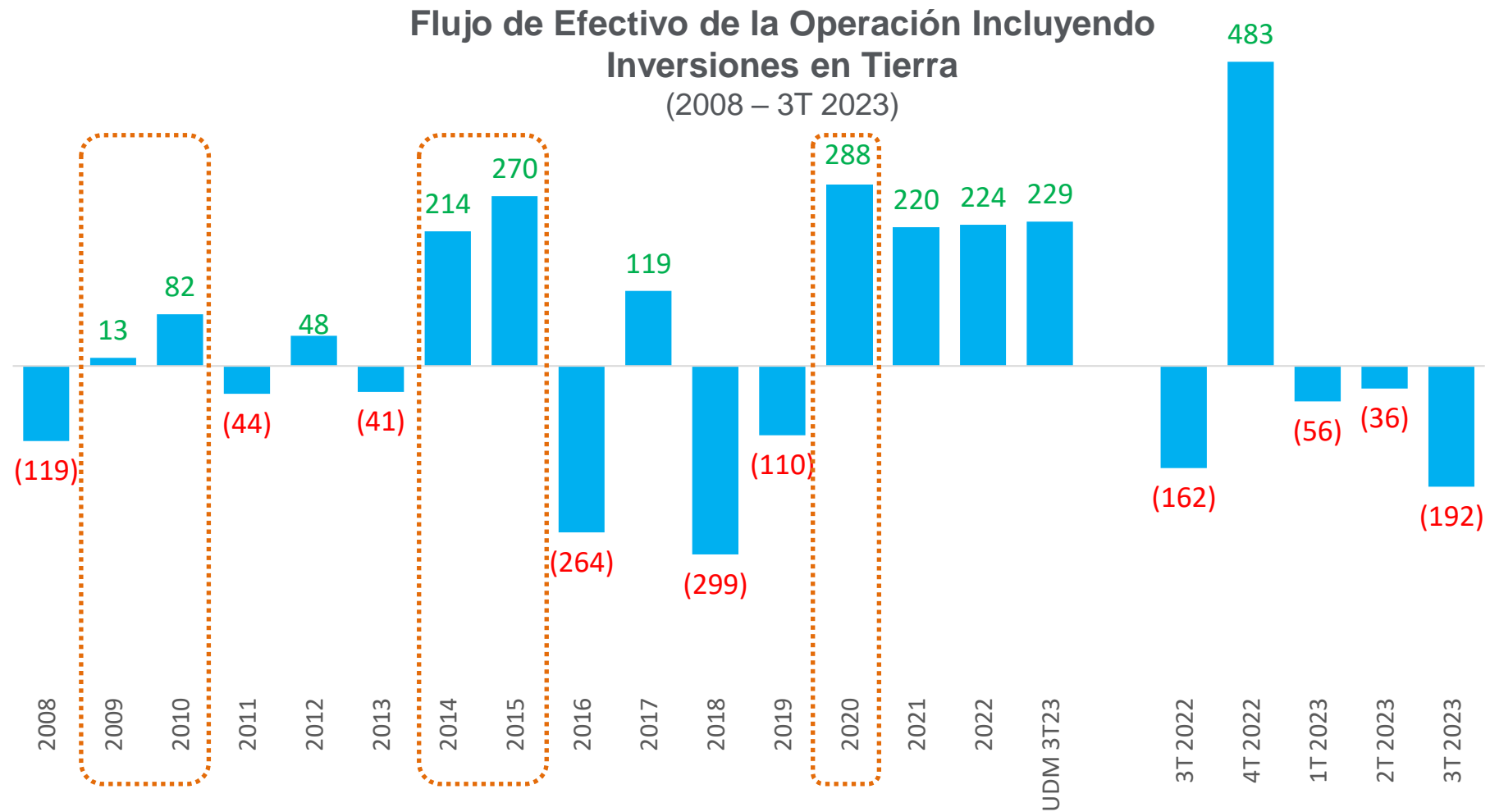
Margen Neto:

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

Margen Neto (Participación Controladora):

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

El flujo operativo del 3T'23 fue negativo por 192 millones de pesos, hacia un fuerte cuarto trimestre.



 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.

Balance General (Millones de pesos)	Sep-22	Dic-22	Jun-23	Sep-23	Crecim. %vs Sep'22	Crecim. %vs Dic'22	Crecim. %vs Jun'23
Efectivo e Inv. Temporales	543	711	548	560	3.1%	(21.3%)	2.1%
Cuentas por Cobrar	494	675	509	536	8.5%	(20.5%)	5.3%
Inventarios Inmobiliarios	7,996	7,954	8,388	8,710	8.9%	9.5%	3.8%
Inventario Inmobiliario Xante	5	5	8	15	>100%	>100%	95.8%
Inv. en acciones 3 entidades asociadas	42	72	72	72	72.3%	-	-
Propiedad, Mobiliario y Equipo	94	95	94	95	1.1%	(0.1%)	1.6%
Inversión en Fideicomiso (negocio conjunto)	10	17	23	23	132.7%	40.3%	(0.4%)
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	347	352	420	467	34.6%	32.5%	11.2%
Total Activos	9,530	9,881	10,063	10,479	10.0%	6.1%	4.1%

Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	733	1,045	856	905	23.4%	(13.4%)	5.6%
Anticipos de Clientes	69	37	60	77	10.7%	109.2%	28.8%
Impuestos Diferidos	975	1,003	1,069	1,101	12.9%	9.7%	3.0%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	238	376	417	372	56.2%	(1.0%)	(10.8%)
Total Pasivos (No Deuda)	2,016	2,461	2,402	2,454	21.7%	(0.3%)	2.2%
Créditos Corporativos de la Banca	1,184	1,055	1,183	1,442	21.8%	36.7%	21.9%
Certificados Bursátiles	1,767	1,769	1,772	1,774	0.4%	0.3%	0.1%
Total Deuda	2,951	2,823	2,955	3,216	9.0%	13.9%	8.8%
Total Pasivos	4,967	5,284	5,357	5,670	14.2%	7.3%	5.8%

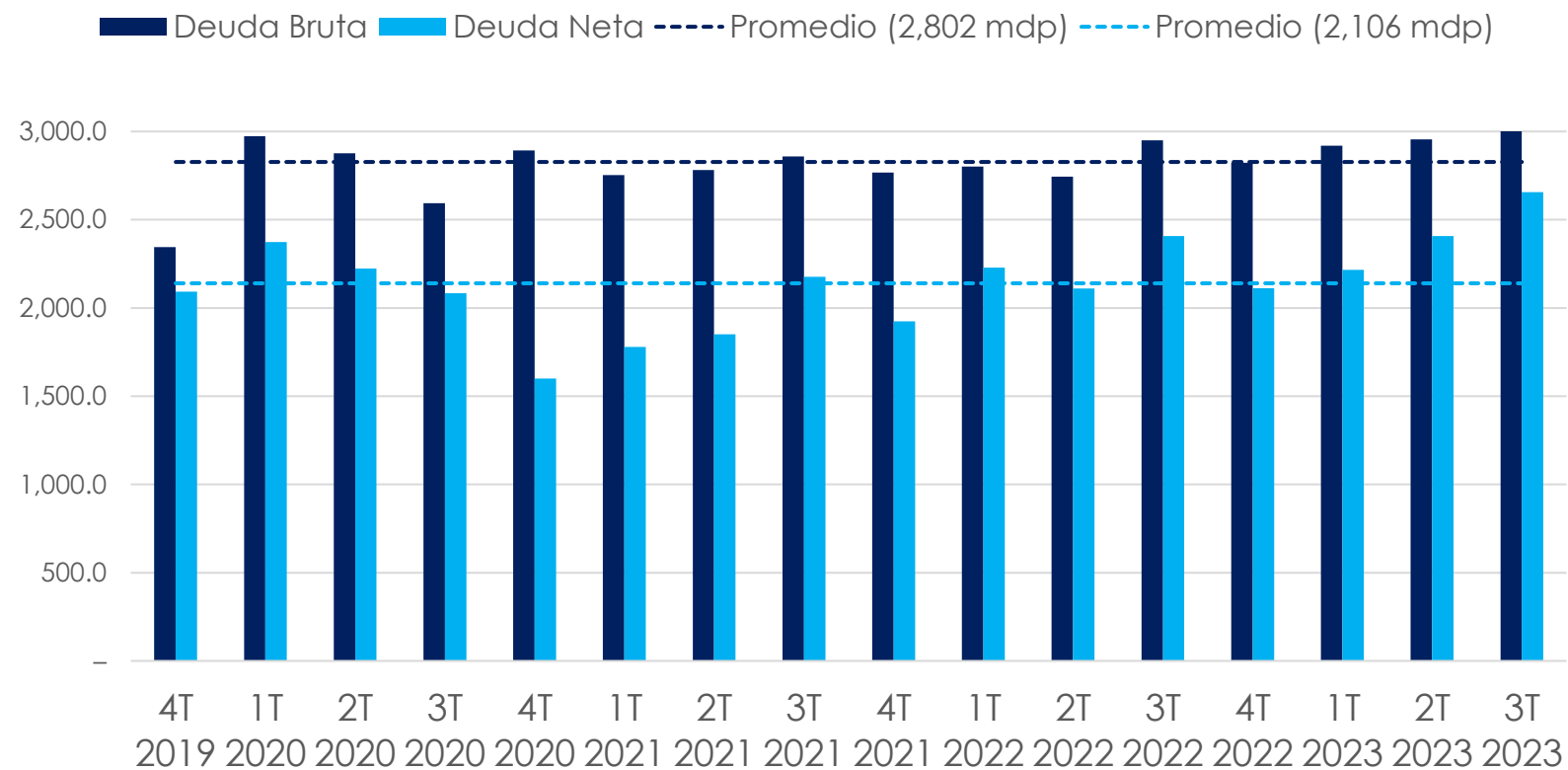
Capital Social	1,609	1,609	1,609	1,609	-	-	-
Reserva Adquisición Acciones Propias	84	68	60	62	(26.9%)	(9.7%)	3.3%
Resultados Acumulados	2,736	2,784	2,897	2,994	9.4%	7.5%	3.3%
Capital Contable (Parte Controladora)	4,429	4,461	4,566	4,664	5.3%	4.5%	2.2%
Participación No Controladora	134	135	140	145	7.9%	7.4%	3.4%

Deuda Neta	2,408	2,112	2,407	2,656	10.3%	25.7%	10.3%
-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

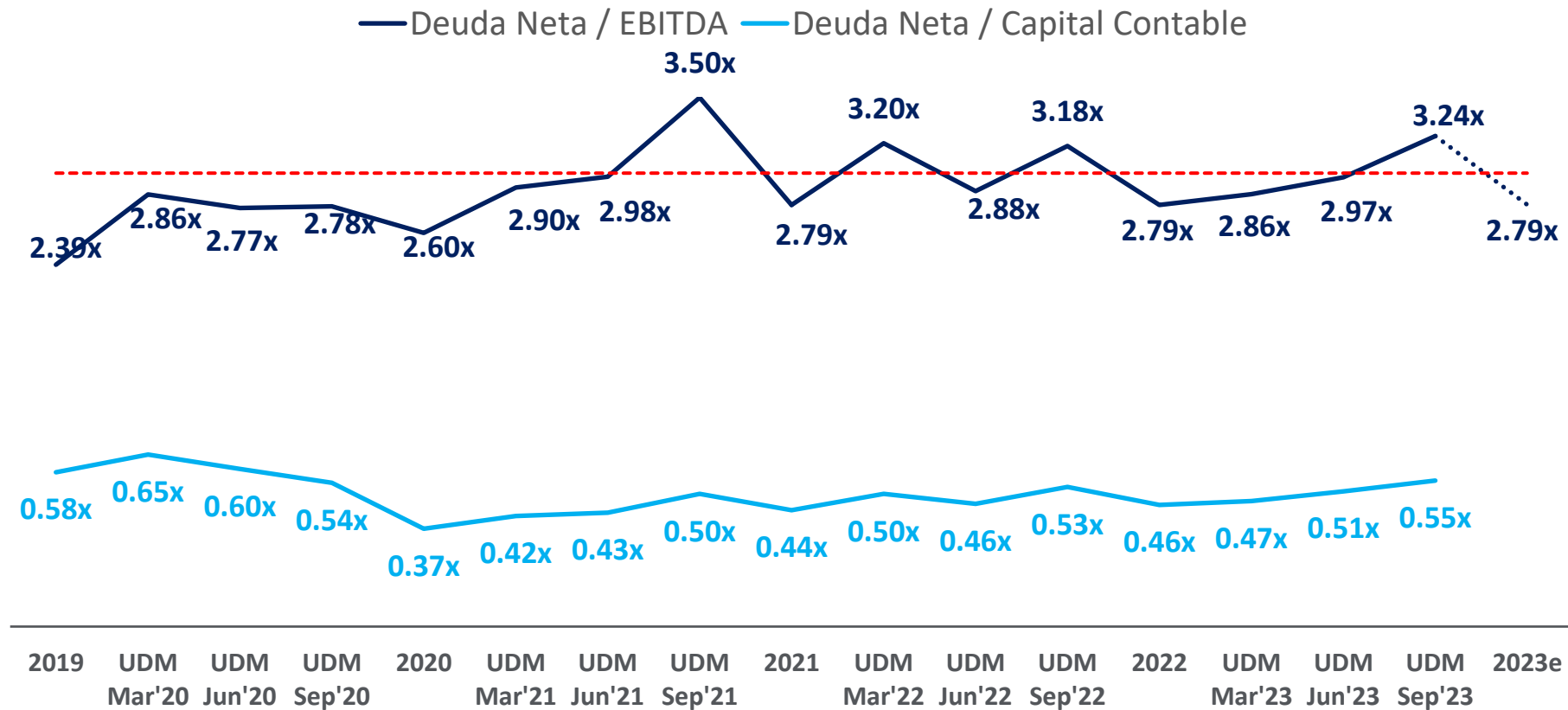
La deuda neta aumentó 10.3% (vs Jun'23), en línea con el crecimiento de los inventarios inmobiliarios.

Deuda

Concepto (millones de pesos)	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Deuda Bruta	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	3,216
Deuda Neta	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	2,656

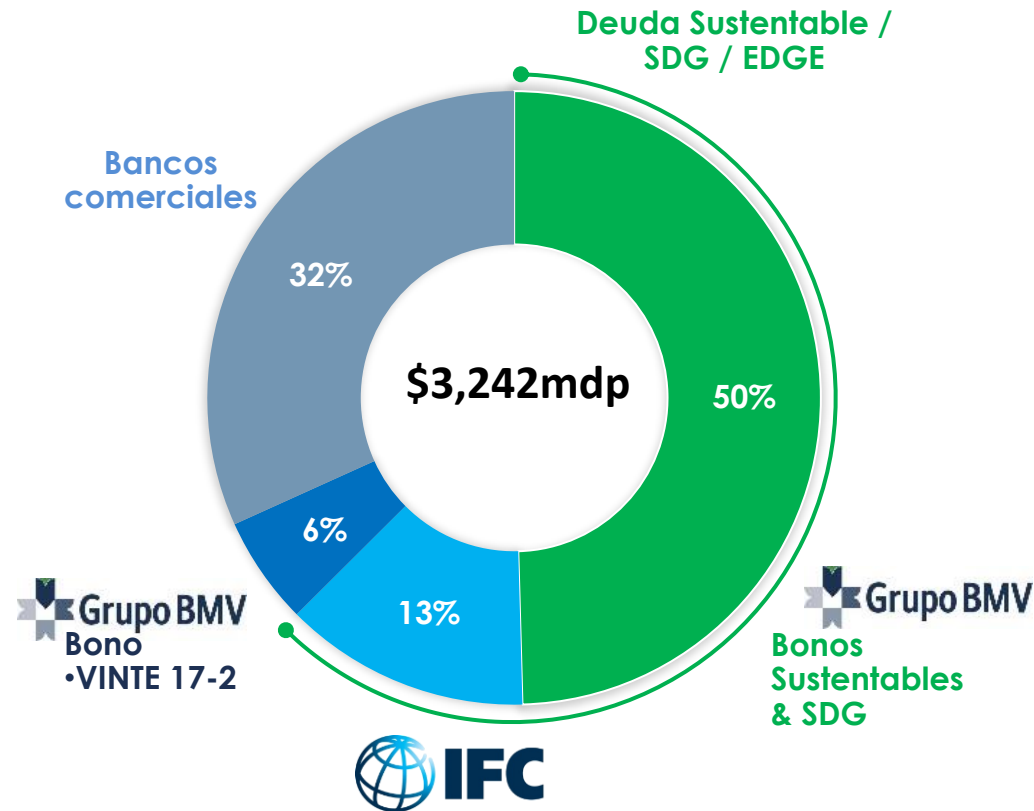


El apalancamiento neto a EBITDA se incrementó temporalmente por encima de 3.00x; continuamos con el plan para finalizar el año debajo de 2.80x.



La deuda incrementada en el tercer trimestre del año tiene vencimientos a partir del 2026.

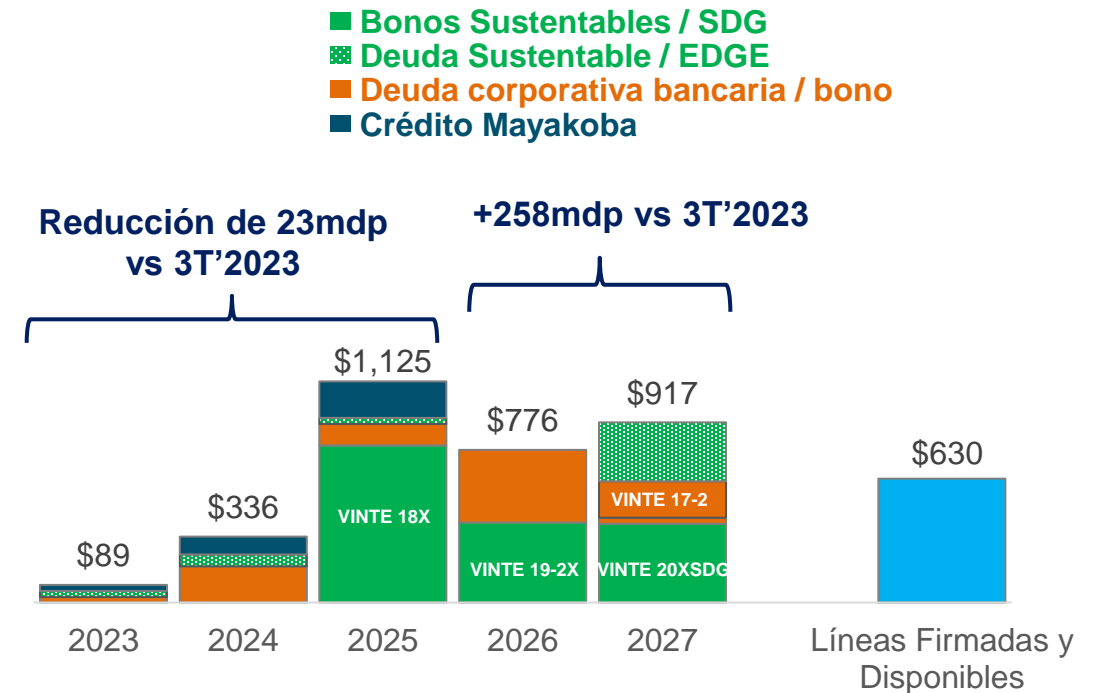
Deuda Bruta al 30 de septiembre de 2023



- 🏠 560 mdp en caja al 30 de septiembre
- 🏠 63% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos
- 🏠 62% de la deuda neta en tasa fija (al 9.84% promedio)

Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles

\$ mdp, al 30 de septiembre de 2023



- 🏠 Plazo promedio de la deuda igual 2.6 años
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.630 mdp
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = 84%

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

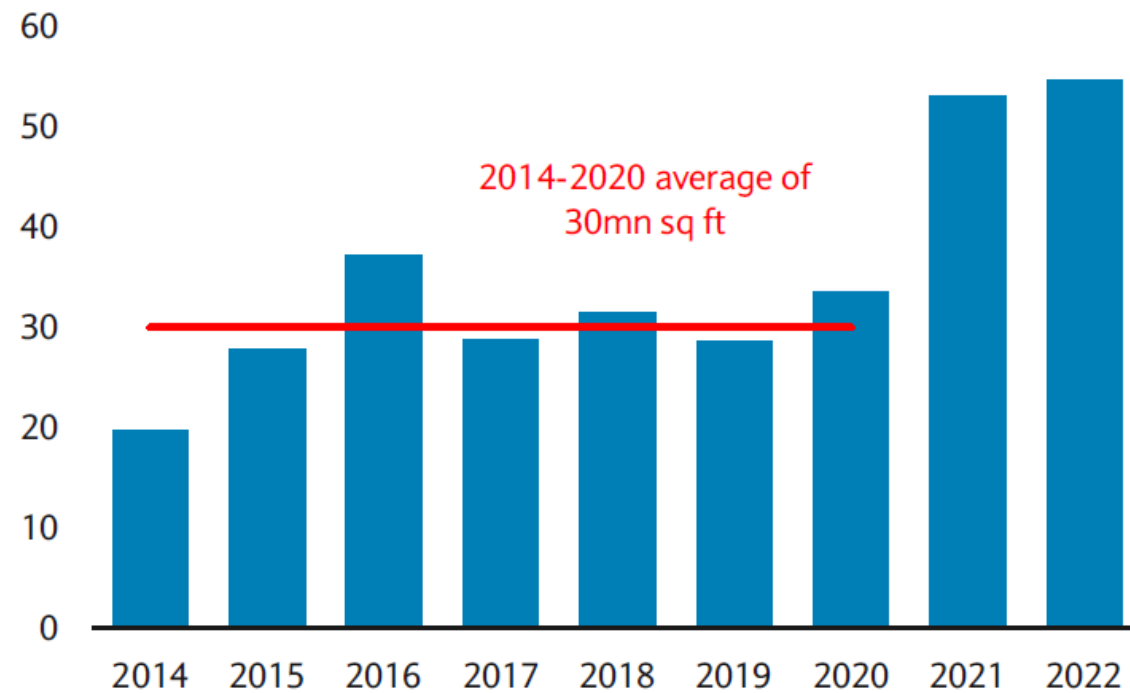
1. *Nearshoring* con IED récord en el 2022 y con perspectiva positiva de largo plazo.
2. Empleo formal en franco crecimiento y con una pirámide poblacional joven.
3. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
4. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo 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 2T'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.

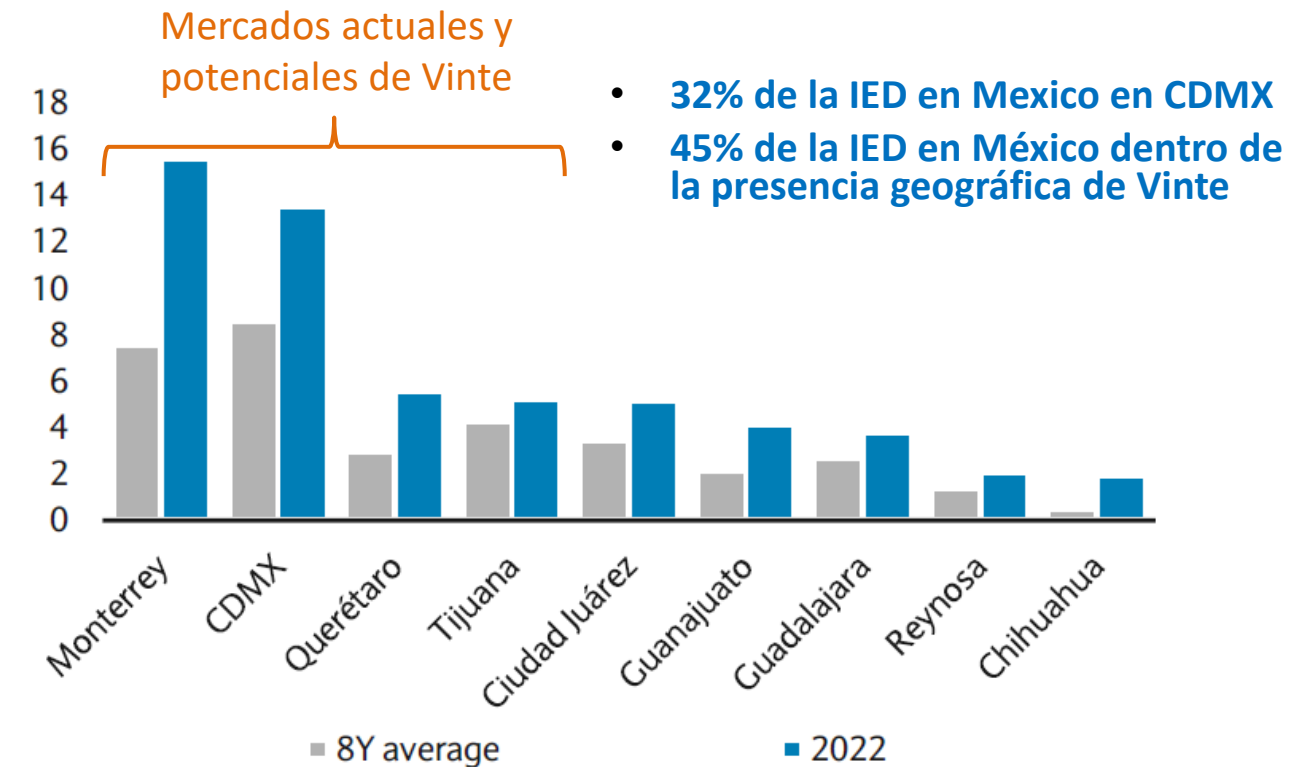
Barclays | Mexican Real Estate

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



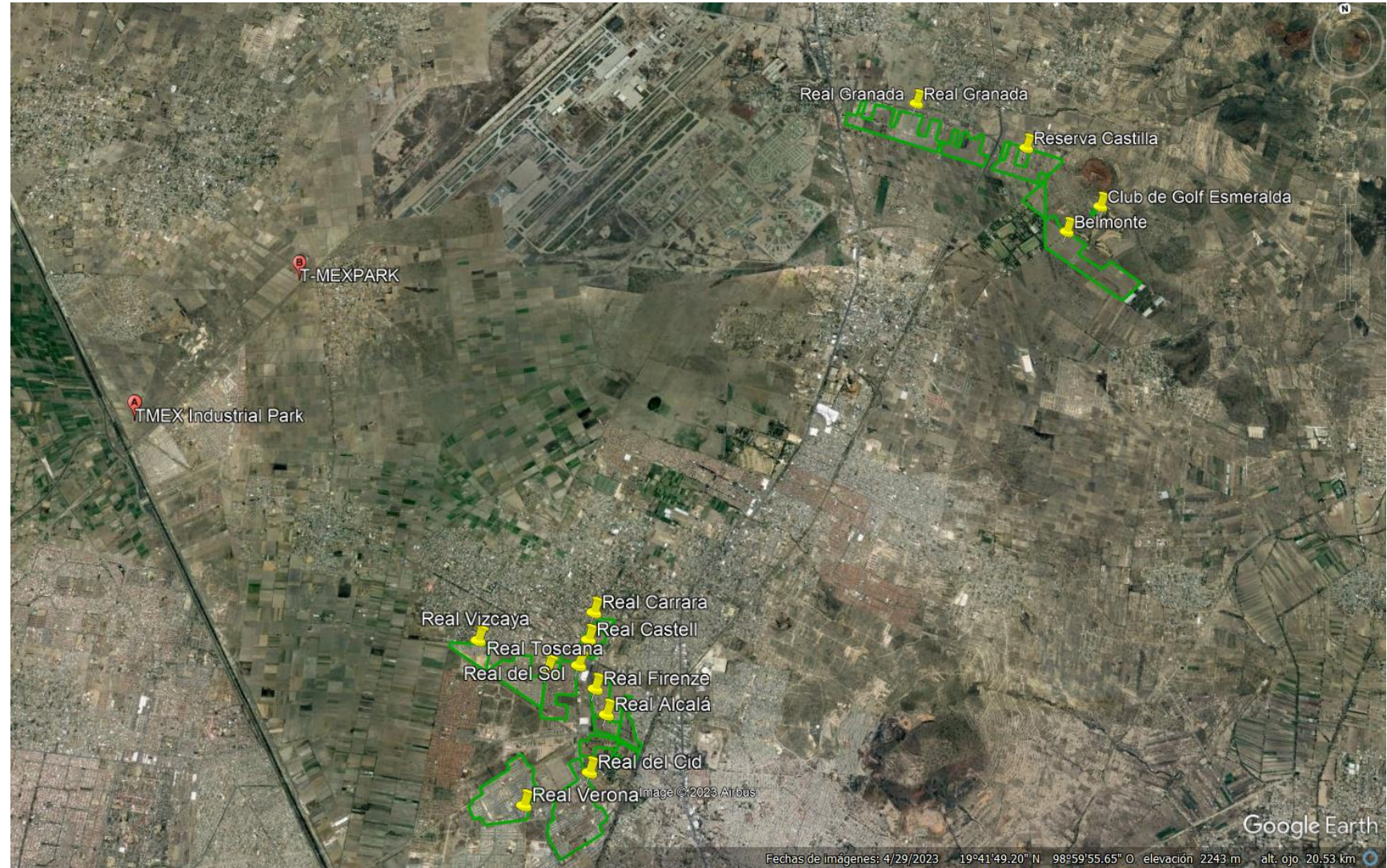
- **Morgan Stanley y Banorte** esperan unos 165 mil millones de dólares de **incremento en exportaciones** en México durante los siguientes 5 años derivado solamente del *nearshoring*.
- De acuerdo a GBM, todos los fundamentales apuntan a que el *nearshoring* llegó para quedarse.

El nuevo hub logístico de Mexico con alta conectividad potencial principalmente por su privilegiada conexión con el Circuito Mexiquense, el enlace ferroviario con Ferrovial, Ferromex y Kansas City Southern, además de su proximidad al AIFA.

T-MEXPARK

Parque industrial T-MexPark

- **4,000,000 de m2** de extensión
- **16 mil millones de pesos** de inversión
- **3 mil toneladas diarias** de capacidad de manejo
- Generador de **45,000 empleos**, directos e indirectos, tan solo en su primera etapa.
- Posee el permiso de Parque Multimodal más importante otorgado por el Estado de México.
- En solo radio de 50 km, una población de más de 25 millones de habitantes.
- T-MEXPARK, coloca al estado de México como potencia exportadora, dentro de Top 10 de entidades exportadoras en todo el país, permitiéndole ocupar el 8vo lugar a nivel nacional y el 3ro entre estados no fronterizos.
- T-MexPark surge de la alianza comercial entre **e-Group**, con más de 200 desarrollos en toda la república; y **Grupo Nemx**, "Land Developer", que adquiere propiedades estratégicas en zonas con elevado potencial.

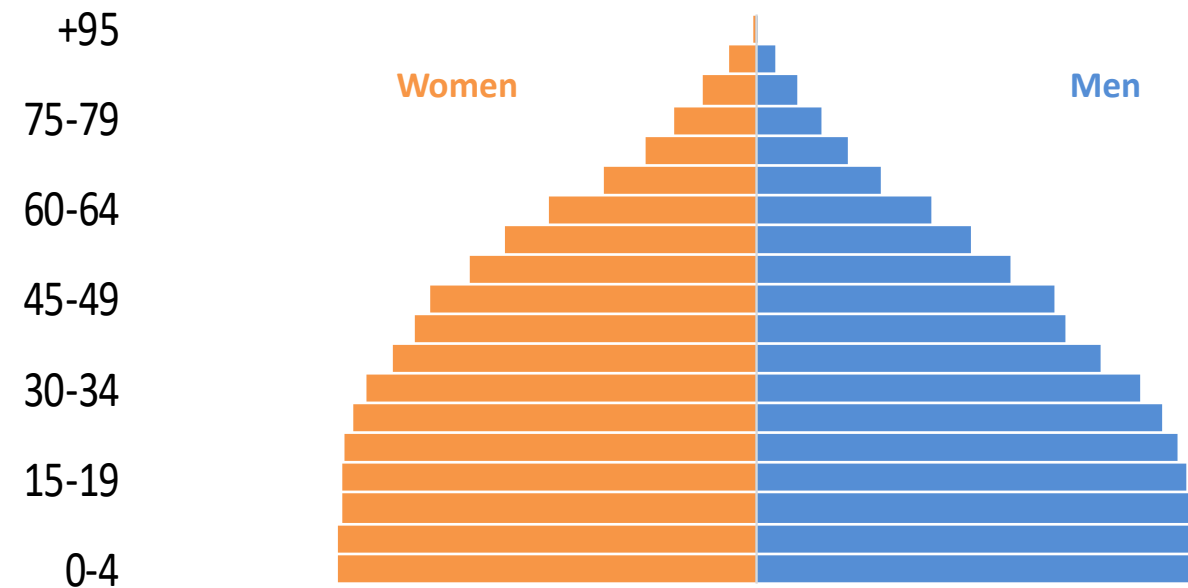


Fuente: <https://t-mexpark.mx/>

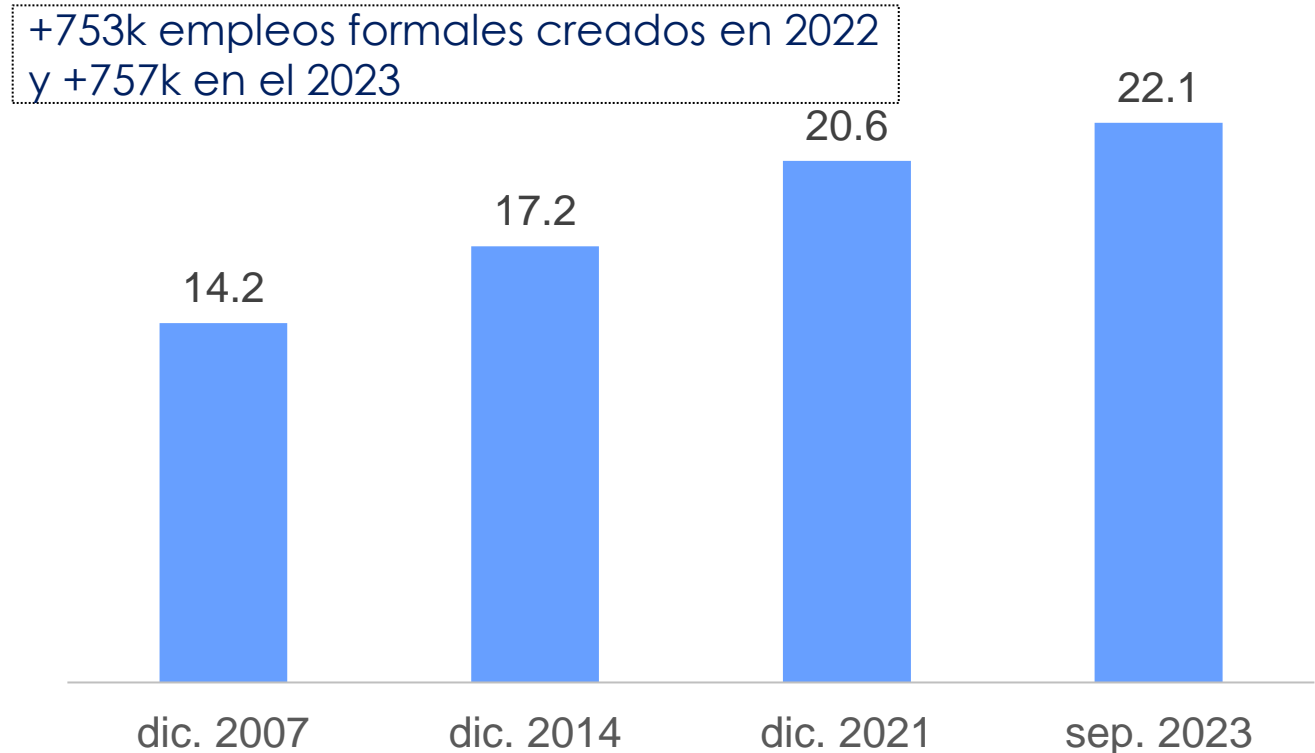
2. Franco crecimiento del empleo formal y con una pirámide poblacional joven.

✦ 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

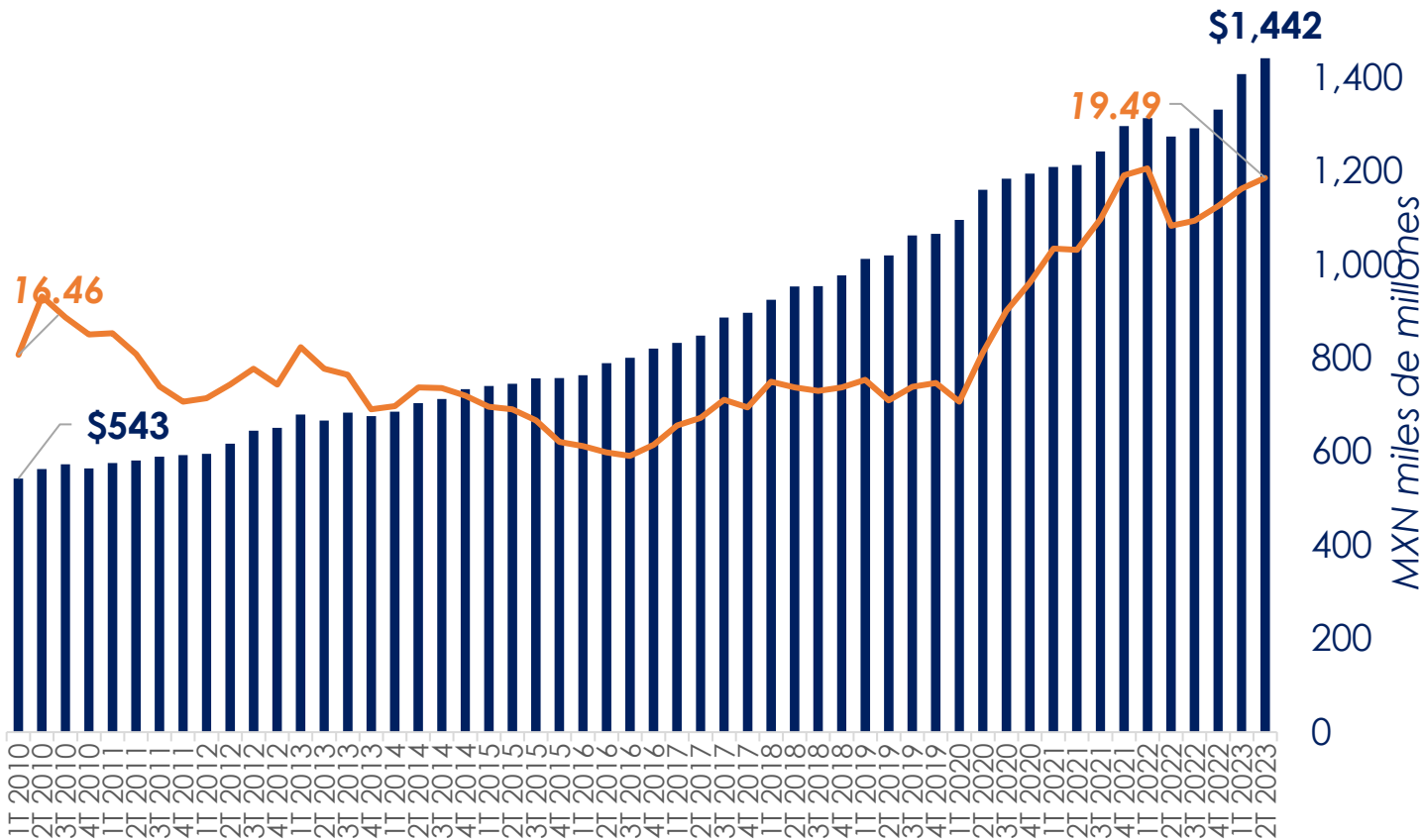


3. Solidez histórica de la banca en México y de las hipotecarias.

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

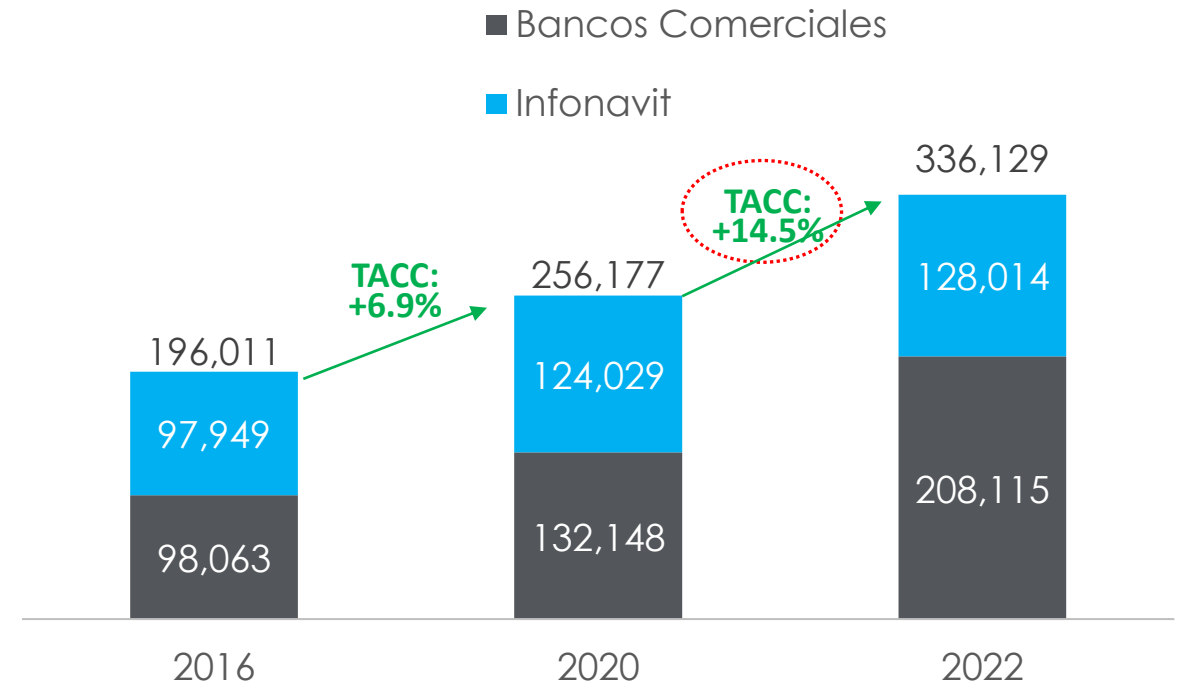
Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado

■ Capital Neto Vigente — ICAP %



Cartera originada: Vivienda Nueva y Usada

(millones de pesos)



Infonavit cuenta al 2022 con:

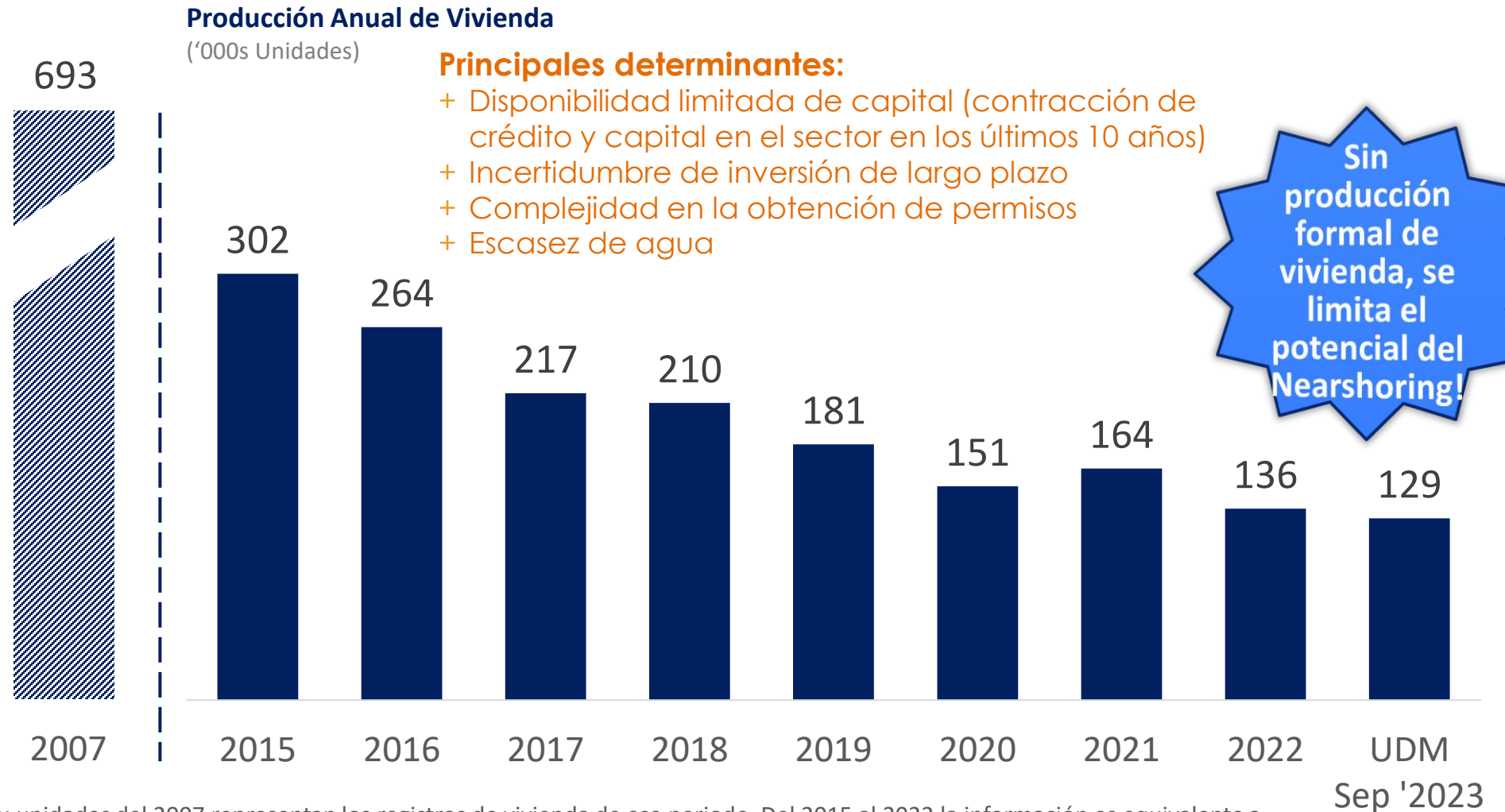
- 19 mil millones de USD en entradas de Efectivo
- 8 mil millones de USD en salidas de Efectivo

4. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.

✦ La oferta de vivienda ha disminuido significativamente desde el 2007.

Scotiabank estima una reducción de 15% en originación de hipotecas en México entre 2022 and 2023 derivado a la reducción en la construcción de vivienda en los diferentes segmentos.

“Tenemos problemas de escasez de agua, vivienda y movilidad” – EGADE Business School decano asociado de Investigación
Del reciente reporte: Nearshoring: Retos y oportunidades para la integración y el fortalecimiento de las cadenas globales de valor en México

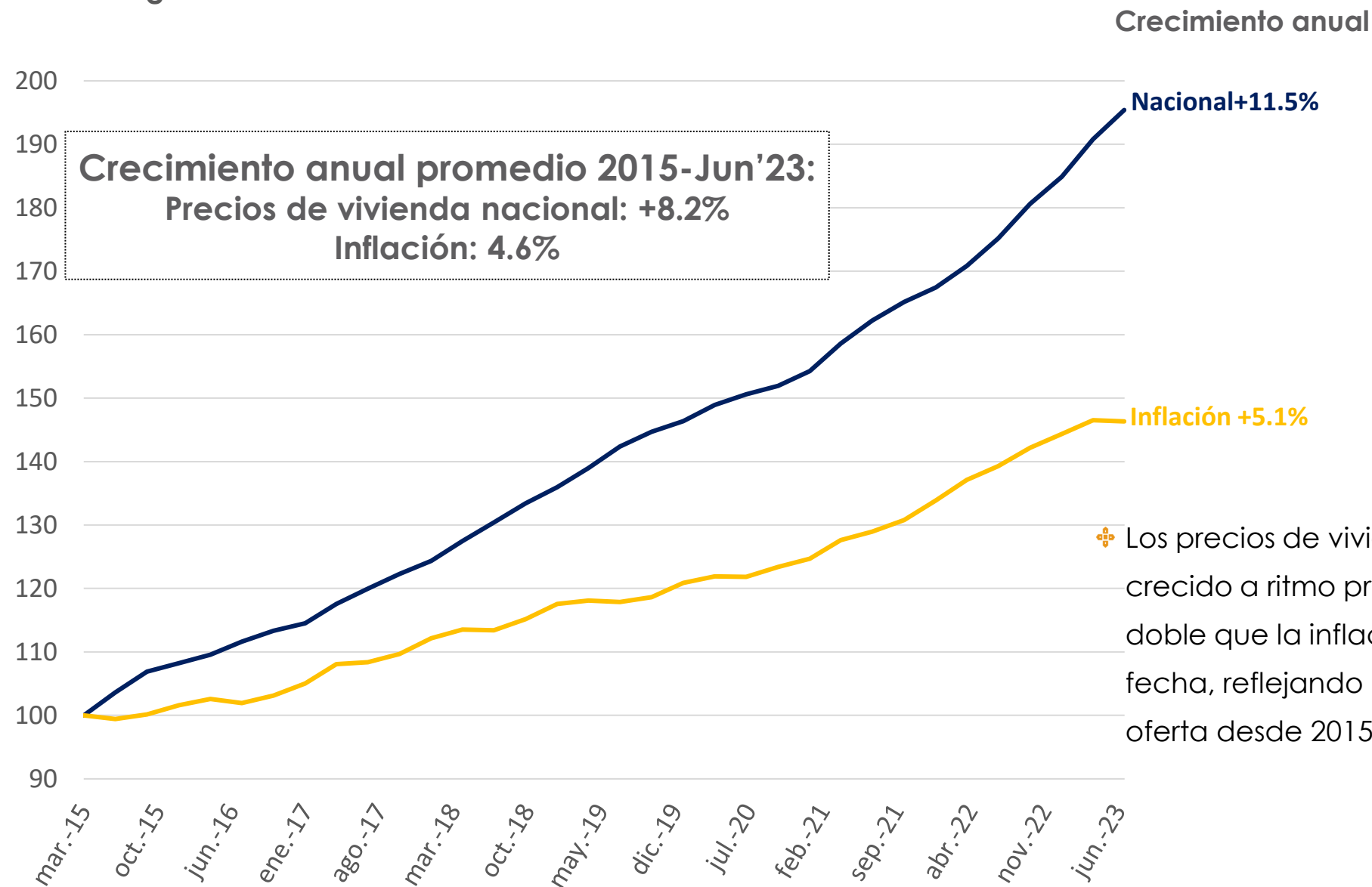


Nota: unidades del 2007 representan los registros de vivienda de ese periodo. Del 2015 al 2022 la información es equivalente a la producción de vivienda formal según el Registro Único de Vivienda (“RUV”).

5. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación.

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF⁽¹⁾ e INPC⁽²⁾

(Marzo 2015, base = 100%)

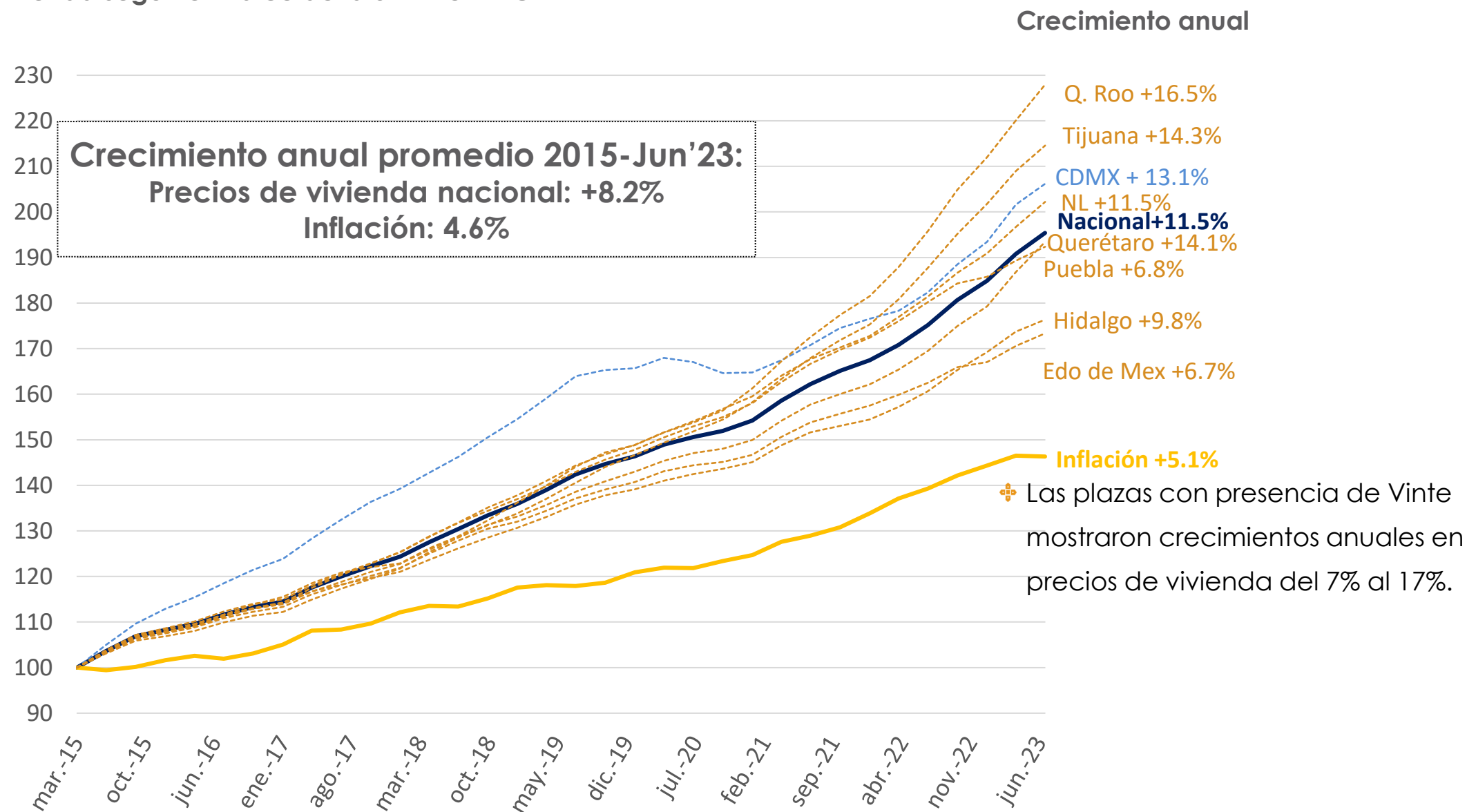


✦ Los precios de vivienda en México han crecido a ritmo promedio de casi el doble que la inflación desde 2015 a la fecha, reflejando mayor demanda que oferta desde 2015.

5. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación.

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF⁽¹⁾ e INPC⁽²⁾

(Marzo 2015, base = 100%)



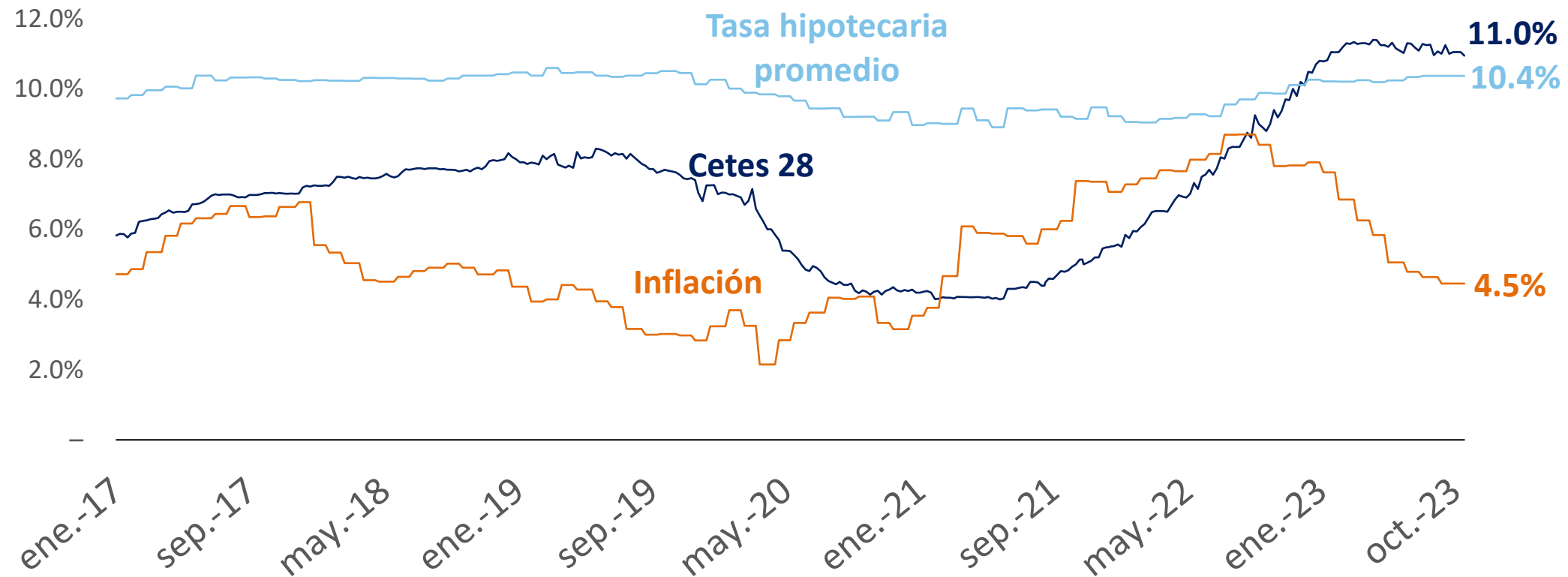
6. Tasas hipotecarias debajo de los CETES.

- ✦ 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.

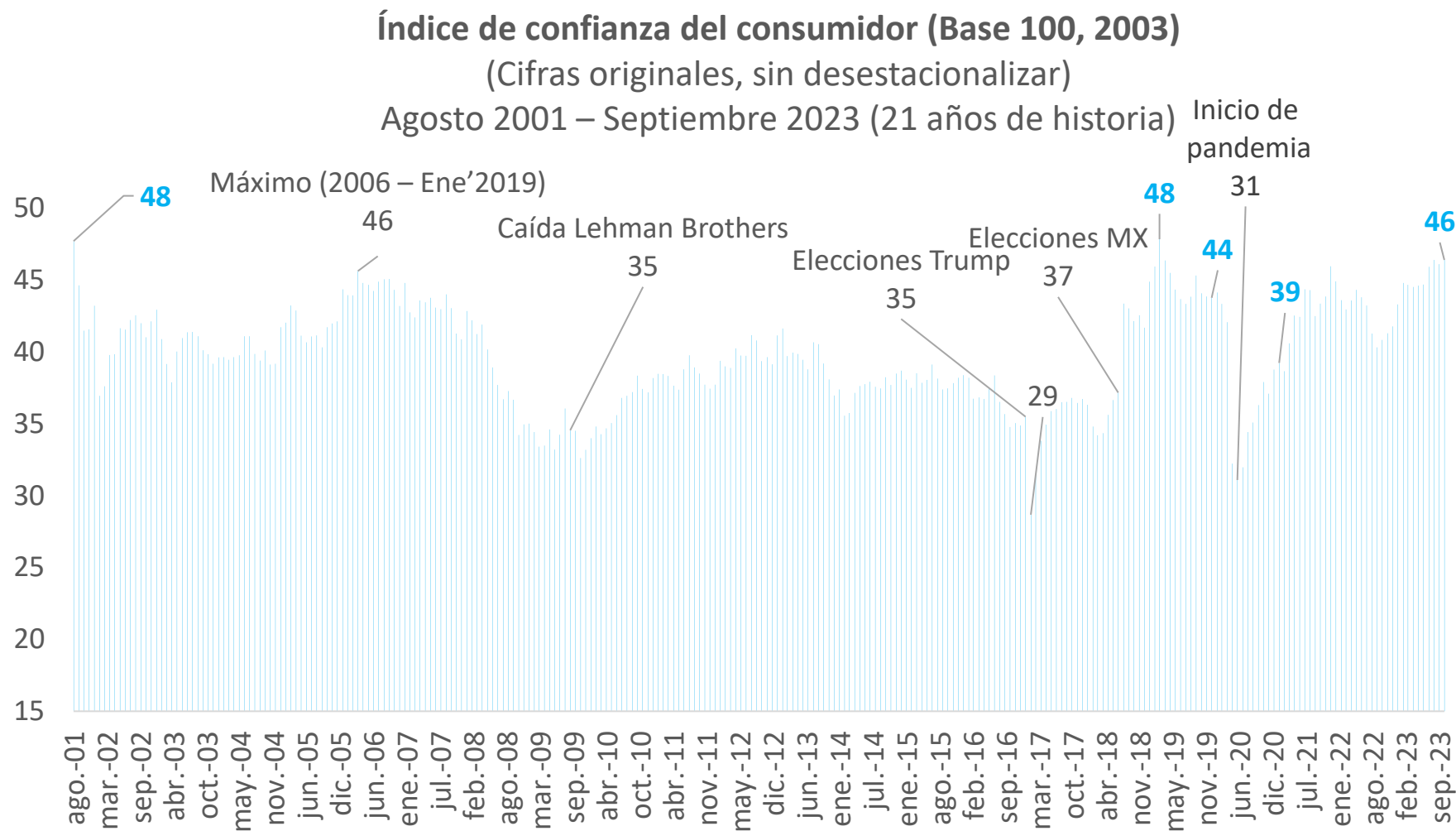
Tasas de referencia

(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.



El sector vivienda cambió radicalmente del 2012 al 2023.

Transformación del sector vivienda en México

	2012	UDM Jun'2023
Promedios de:	<i>Urbi, Homex y Geo</i>	<i>Vinte, ARA, Cadu, Javer y Ruba.</i>
% de viviendas escrituradas con subsidios o de interés social con acceso a subsidio:	87.7%	0.0%
# viviendas escrituradas al año por empresa:	42,000	7,000
Deuda Neta / EBITDA:	3.97x	0.72x
Flujo de efectivo operativo:	Negativo	Positivo
Margen neto:	5.8%	8.3%
% de empresas pagando dividendos	0%	80%
Producción total de todo el sector al año	341,000	130,000
Millones de trabajadores registrados en el IMSS	16.1	22.0

Información adicional

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El pasado 7 de agosto Vinte publicó por sexto año consecutivo su Informe Anual Sustentable, elaborado conforme a los Estándares GRI.
- ✦ El pasado 11 de octubre se realizó el pago de la segunda 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.
- ✦ El día de hoy recibimos una mejora en la calificación corporativa de largo plazo por parte de Verum, incrementando a 'AA-/M' desde 'A+/M', con perspectiva estable, misma calificación aplicable a los bonos VINTE 17-2, 19-2X y 20X SDG, y una calificación de 'AAA/M' al bono VINTE 18X, desde 'AA+/M' (este bono en particular cuenta con garantía parcial por el BID Invest desde el 2018).
- ✦ Realizamos filing para una posible emisión de bonos sustentables y ODS de largo plazo en modalidad de vasos comunicantes. El monto objetivo de la emisión sería por hasta 1,700 millones de pesos a 5 y 7 años con tasa variable y fija respectivamente.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 41.00	<i>Outperform</i>
Miranda Global Research	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 43.00	Compra
Apalache Análisis	Carlos Alcaraz	carlos.alcaraz@apalache.com	Ps. 42.80	Compra
SIGNUM Research	Adair Casco	adair.casco@signumresearch.com	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 56 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 SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	3T22	3T23	Δ%	UDM Sep '22	UDM Sep '23	Δ%
Viviendas (unidades)	918	905	(1.4%)	3,891	3,985	2.4%
Precio Promedio	1,092	1,177	7.8%	1,064.4	1,146.1	7.7%
Ingresos	1,017,191	1,066,899	4.9%	4,360,095	4,621,847	6.0%
Costo de Venta (sin intereses)	686,087	724,000	5.5%	3,055,465	3,231,586	5.8%
Utilidad Bruta	331,103	342,899	3.6%	1,304,630	1,390,262	6.6%
Margen Bruto	32.6%	32.1%	(0.5 p.p.)	29.9%	30.1%	0.2 p.p.
GAV y Otros Gastos	146,871	150,224	2.3%	547,275	571,713	4.5%
EBITDA	184,233	192,675	4.6%	757,355	818,549	8.1%
Margen EBITDA	18.1%	18.1%	0.0 p.p.	17.4%	17.7%	0.3 p.p.
Depreciación y Amortización	12,234	11,854	(3.1%)	46,542	50,832	9.2%
CIF	36,248	47,830	32.0%	153,133	172,519	12.7%
Participación en negocios conjuntos	0	(91)	NA	0	(729)	NA
Utilidad Antes de Impuestos	135,751	132,900	(2.1%)	557,680	594,469	6.6%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.3%	12.5%	(0.8 p.p.)	12.8%	12.9%	0.1 p.p.
ISR	32,580	31,896	(2.1%)	144,997	157,314	8.5%
Utilidad Neta	103,171	101,004	(2.1%)	412,684	437,154	5.9%
Margen Neto	10.1%	9.5%	(0.6 p.p.)	9.5%	9.5%	0.0 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	4,133	4,804	16.2%	17,108	10,574	(38.2%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	99,039	96,200	(2.9%)	395,576	426,580	7.8%
Intereses en Costo de Ventas	28,618	44,379	55.1%	117,898	161,627	37.1%
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	0.46	0.44	(2.9%)	1.83	1.97	7.8%

Estados Financieros

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

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

ACTIVO (miles de pesos)	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	542,819	559,503	3.1%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	407,116	449,339	10.4%
Inventarios inmobiliarios	3,684,353	4,580,548	24.3%
Pagos anticipados y otros activos	269,016	349,230	29.8%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	4,903,303	5,938,620	21.1%
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	4,311,307	4,129,488	(4.2%)
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	62,671	77,264	23.3%
Propiedades, mobiliario y equipo	94,134	95,158	1.1%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	10,000	23,271	>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%
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	4,626,968	4,540,213	(1.9%)
TOTAL DE ACTIVOS	9,530,271	10,478,833	10.0%

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	457,169	498,622	9.1%
Proveedores de terrenos CP	37,738	108,249	>100.0%
Deuda con costo de CP	318,243	363,272	14.1%
Impuestos y otras cuentas por pagar	120,223	144,896	20.5%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	238,486	372,409	56.2%
Otros pasivos circulantes sin costo	81,068	96,133	18.6%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,252,928	1,583,582	26.4%
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	865,279	1,078,634	24.7%
Certificado bursátil	1,767,024	1,773,678	0.4%
Impuestos diferidos	975,153	1,100,508	12.9%
Otros pasivos LP sin costo	106,449	133,528	25.4%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	3,713,905	4,086,349	10.0%
TOTAL DE PASIVOS	4,966,833	5,669,931	14.2%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	84,348	61,632	(26.9%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,461,628	2,694,132	9.4%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	274,297	299,399	9.2%
Participación no controladora	134,053	144,627	7.9%
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	4,563,438	4,808,902	5.4%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	9,530,271	10,478,833	10.0%

Estados Financieros

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

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

(Miles de pesos)	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	374,195	406,464	8.6%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	36,777	38,093	3.6%
Amortización de gastos de colocación de deuda & Efecto por conversión	12,255	7,547	(38.4%)
Baja de activos	706	393	(44.4%)
Participación en asociadas & negocio conjunto	(1,095)	315	N/A
Intereses a cargo	30,002	57,995	93.3%
Intereses a favor	(5,188)	(8,957)	72.6%
Suma	447,652	501,850	12.1%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	296,737	138,525	(53.3%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(510,896)	(756,529)	48.1%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(260,534)	(230,161)	(11.7%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(115,262)	(49,842)	(56.8%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	37,676	49,071	30.2%
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(46,429)	(13,348)	(71.2%)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(598,709)	(862,285)	44.0%
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	(151,057)	(360,436)	>100.0%

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(40,904)	(7,000)	(82.9%)
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(7,726)	(10,362)	34.1%
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(48,630)	(17,362)	(64.3%)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento en financiamiento bancario	3,030,022	5,228,677	72.6%
Recompra de Acciones	(11,647)	(6,632)	(43.1%)
Disminución en instituciones de crédito	(2,566,512)	(4,840,543)	88.6%
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	(292,990)	0	(100.0%)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(151,361)	(3,707)	(97.6%)
Aumento de Capital	0	0	NA
Gastos de colocación de deuda	(453)	(5,072)	>100.0%
Dividendos pagados	(78,641)	(88,265)	12.2%
Intereses pagados	(30,002)	(57,995)	93.3%
Otras partidas	0	0	NA
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	(101,585)	226,464	NA

Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(301,272)	(151,333)	(49.8%)
--	------------------	------------------	----------------

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	844,091	710,836	(15.8%)
---	----------------	----------------	----------------

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	542,819	559,503	3.1%
---	----------------	----------------	-------------