

REPORTE TRIMESTRAL

1T 2022



Vinte 

Foto: Desarrollo Real Castilla

Tula, Hidalgo

7,227 viviendas proyectadas (4,107 viviendas ya escrituradas)
Cuenta con privadas con parques, zonas deportivas, ciclopista, accesos controlados, 2 escuelas, locales comerciales y planta de tratamiento de agua.

843 viviendas EDGE certificadas

Pasando de un proyecto DUI con viviendas con subsidios hace años, a la venta de casas de hasta 1.7 millones de pesos gracias al concepto Vinte.

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

Estamos iniciando el año con crecimiento moderado, en línea con el plan de negocio y después de un fuerte IV trimestre del 2021. Seguimos enfocados en un plan de negocio con crecimientos en ingresos y en EBITDA en el año, así como con un apalancamiento sano.

El impulso en la innovación en este trimestre fue en el arranque de las operaciones de nuestra plataforma digital Xante.mx, portal que se apalanca de la experiencia de la Compañía para comprar y vender viviendas usadas. En lo que va del año, esta plataforma tiene un registro acumulado de 57 clientes para la posible compra/venta de casas. Adicionalmente, se cerró el ciclo completo de la primera operación y hay otras 6 operaciones en proceso de compra/venta, por un valor total de \$6.6 millones de pesos en las 7 operaciones.

Otro impulso a la innovación se dio con el crecimiento en el pago de apartados digitales, logrando otro crecimiento importante en el primer trimestre y acumulando 216 pagos de apartados por medios digitales.

En cuanto a iniciativas ESG, en el trimestre se obtuvo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable por tercer año consecutivo. Dicho distintivo es una prueba más del compromiso que tiene la Compañía con sus colaboradores y la sociedad en general.

Asimismo, continuaron las operaciones de la fundación Vinte, entregando durante el primer trimestre a la comunidad El Pedregal, en Atotonilco de Tula, Hidalgo, una cancha de fútbol totalmente rehabilitada, donde más de 200 niños y jóvenes se verán beneficiados.

Sabemos que el 2022 inició con grandes retos a nivel mundial, pero también estamos convencidos que habrá oportunidades que podremos aprovechar gracias a nuestra posición financiera, flexibilidad operativa y constante innovación, con iniciativas que empezarán a generar crecimiento y rentabilidad a la empresa. Seguimos comprometidos con nuestros tenedores de bonos, accionistas y grupos de interés para continuar generando valor como empresa dentro de la sociedad.

Sergio Leal Aguirre,

Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Iniciamos el año enfrentando retos a nivel global, pero con resultados positivos gracias a nuestra flexibilidad operativa y portafolio de proyectos. Los ingresos incrementaron un 0.6% comparado con el primer trimestre del año pasado y el EBITDA y utilidad neta 5.4% y 2.4%, respectivamente. Lo anterior es una prueba más de nuestra flexibilidad para adaptarnos a las circunstancias, como lo hemos venido demostrando a lo largo de los años.

El margen bruto se mantuvo estable (a pesar del incremento en precios derivado de la inflación en el país y a nivel global) gracias a las eficiencias operativas que hemos buscado e implementado y a la flexibilidad operativa y mezcla de productos en los diferentes desarrollos.

Ante los retos y oportunidades que presenta el mercado, seguimos desarrollando iniciativas innovadoras que nos ayudarán a lograr nuestro objetivo de crecimiento de 16% en los ingresos por escrituración de vivienda durante el 2022.

Reiteramos nuestro compromiso de seguir creciendo nuestra presencia en el mercado, generando oportunidades de mejora en el nivel de vida de más familias mexicanas, e impulsando la inversión para lograr el crecimiento en ingresos y utilidades del plan de negocios de la Compañía.

**René Jaime Mungarro,
Director General**

Vinte reporta resultados del 1T'22 con crecimientos de 5.4% en EBITDA y 2.4% en Utilidad Neta, iniciando el año con incremento en márgenes.

- ❖ Los **ingresos totales** incrementaron 0.6% en el 1T'22, en línea con el plan de negocio. **El EBITDA y la Utilidad Neta** del periodo incrementaron 5.4% y 2.4%, respectivamente, iniciando el año con un incremento en márgenes.
- ❖ El **precio promedio** del primer trimestre del 2022 fue mayor al **1.0 millón de pesos**, nivel similar al del 4T'21 y 17.6% mayor al 1T'21.
- ❖ **Impulsamos las inversiones en obra en el trimestre** en línea con el plan de negocio y buscando así contar con un **crecimiento del 16% en ingresos por escrituración de vivienda en el 2022**. Estas inversiones generaron un **flujo de efectivo operativo** negativo en 265 millones de pesos y una deuda neta / EBITDA de 3.20 por este trimestre, pero con una expectativa por debajo de 3.0x para el trimestre que entra, así como para el 2022.
- ❖ El 72% de la deuda se encuentra en tasa fija. De la deuda total, el 74% es deuda sustentable.
- ❖ **Xante.mx, el nuevo negocio 100% propiedad de Vinte para la compraventa de vivienda usada cerró en el trimestre su primer compraventa y ya** acumula en estos primeros meses una afluencia de 57 clientes, así como 6 operaciones posibles por cerrar en este trimestre.
- ❖ Durante el trimestre, Vinte obtuvo el **distintivo ESR por tercer año consecutivo**, reflejando la cultura de responsabilidad social que tiene la Compañía.
- ❖ Logramos la certificación de otras **2,281 viviendas EDGE**, incluyendo 195 viviendas EDGE Advanced. A través de estas viviendas se generarán **ahorros de aproximadamente 5,900 toneladas de CO2 anuales, 507 mil m3 de agua al año y casi 1.4 millones de GJ de energía capturada en materiales**. Las viviendas certificadas se encuentran 14 comunidades Vinte y con estas certificaciones superamos el compromiso del año.

El EBITDA y Utilidad Neta auditados del 2021 aumentaron un 1.3% y 2.2% respectivamente en comparación con los internos.

Auditado

Estado de Resultados				% Crec.	
(Ps. miles)	Ene-Dic '21 Internos	Ene-Dic '21 Auditados	Diferencias	Auditado vs Interno	
Viviendas (unidades escrituradas)	3,938	3,938	-	-	
Ingresos	4,159,763	4,161,248	1,485	0.0%	Ajuste pendiente de consolidación, eliminación de cuentas intercompañías entre el Fideicomiso y VINTE SAB correspondiente al fee de operación.
Costo de Ventas (sin intereses)	2,957,550	2,951,548	(6,002)	(0.2%)	
Utilidad Bruta	1,202,213	1,209,699	7,487	0.6%	
GAV	540,084	540,084	-	-	
Otros Gastos (Ingresos)	(19,269)	(20,554)	(1,285)	6.7%	Cancelación de provisión de PTU por una disminución en la Utilidad Fiscal.
EBITDA	681,398	690,169	8,771	1.3%	
Dep y amortización	47,252	47,252	-	-	
CIF	145,592	145,592	-	-	
Utilidad antes de Impuestos	488,555	497,326	8,771	1.8%	En línea con el aumento en Utilidad antes de Impuestos, considerando misma tasa ISR de 24%.
ISR	117,253	117,958	705	0.6%	
Utilidad Neta	371,302	379,368	8,067	2.2%	
Participación No Controladora	15,142	15,142	-	-	
Ut. Neta Part. Controladora	356,160	364,227	8,067	2.3%	

El margen EBITDA y Neto auditado aumentaron de 16.4% a 16.6% y 8.9% a 9.1% respectivamente.

Interno

Estado de Resultados (Internos)		% Crec. 12M 2021	Márgenes		Precio Prom: +10.7%
(Ps. miles)	Ene-Dic '20		Ene-Dic '21	Ene-Dic '20	
Viviendas (unidades escrituradas)	4,087	3,938	(3.6%)	Precio Prom. 878.9	Precio Prom. 973.4
Ingresos	3,650,818	4,159,763	13.9%	100.0%	100.0%
Costo de Ventas (sin intereses)	2,563,008	2,957,550	15.4%	70.2%	71.1%
Utilidad Bruta	1,087,810	1,202,213	10.5%	29.8%	28.9%
GAV	483,869	540,084	11.6%	13.3%	13.0%
Otros Gastos (Ingresos)	(10,629)	(19,269)	81.3%	(0.3%)	(0.5%)
EBITDA	614,570	681,398	10.9%	16.8%	16.4%
Dep y amortización	47,238	47,252	0.0%	1.3%	1.1%
CIF	127,411	145,592	14.3%	3.5%	3.5%
Utilidad antes de Impuestos	439,922	488,555	11.1%	12.0%	11.7%
ISR	96,719	117,253	21.2%	2.6%	2.8%
Utilidad Neta	343,203	371,302	8.2%	9.4%	8.9%
Participación No Controladora	12,683	15,142	19.4%	0.3%	0.4%
Ut. Neta Part. Controladora	330,520	356,160	7.8%	9.1%	8.6%

El margen EBITDA y Neto auditado aumentaron de 16.4% a 16.6% y 8.9% a 9.1% respectivamente.

Auditado

Estado de Resultados				% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +10.7%
(Ps. miles)	Ene-Dic '20	Ene-Dic '21	12M 2021	Ene-Dic '20	Ene-Dic '21		
Viviendas (unidades escrituradas)	4,087	3,938	(3.6%)	Precio Prom. 878.9	Precio Prom. 973.4		
Ingresos	3,650,818	4,161,248	14.0%	100.0%	100.0%		
Costo de Ventas (sin intereses)	2,563,008	2,951,548	15.2%	70.2%	70.9%		
Utilidad Bruta	1,087,810	1,209,699	11.2%	29.8%	29.1%		
GAV	483,869	540,084	11.6%	13.3%	13.0%		
Otros Gastos (Ingresos)	(10,629)	(20,554)	93.4%	(0.3%)	(0.5%)		
EBITDA	614,570	690,169	12.3%	16.8%	16.6%		
Dep y amortización	47,238	47,252	0.0%	1.3%	1.1%		
CIF	127,411	145,592	14.3%	3.5%	3.5%		
Utilidad antes de Impuestos	439,922	497,326	13.0%	12.0%	12.0%		
ISR	96,719	117,958	22.0%	2.6%	2.8%		
Utilidad Neta	343,203	379,368	10.5%	9.4%	9.1%		
Participación No Controladora	12,683	15,142	19.4%	0.3%	0.4%		
Ut. Neta Part. Controladora	330,520	364,227	10.2%	9.1%	8.8%		

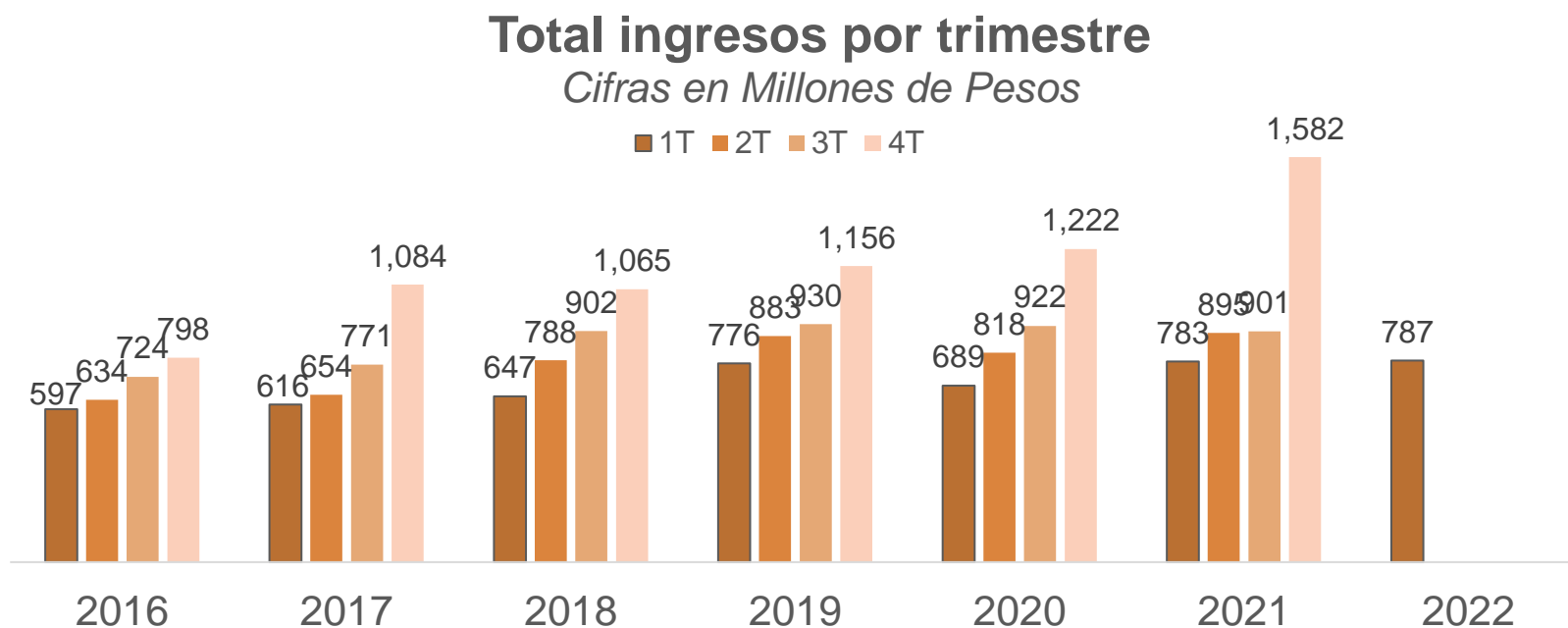
Las diferencias en el Balance General derivadas de la auditoría, principalmente son reclasificaciones, además del beneficio reconocido en resultados.

Diferencias vs Interno

Balance General	Dic-21 Interno	Dic-21 Auditado	Diferencias Auditado vs Interno	
			Monto	%/total Activos
Inventarios Inmobiliarios	7,477,278	7,484,764	7,487	0.1%
Anticipo a Proveedores y Acreedores	33,856	79,853	45,997	0.5%
Otros Activos	241,660	194,338	(47,322)	(0.5%)
Total Activos	9,505,873	9,512,034	6,161	0.1%
Ctas por pagar y Acreedores	627,765	628,342	577	0.0%
Impuestos diferidos	884,197	885,337	1,140	0.0%
Impuestos, PTU, Beneficio Empleados & Arrendamientos	206,849	203,226	(3,623)	0.0%
Total Pasivos sin costo y Factoraje	2,376,376	2,374,471	(1,906)	0.0%
Total Pasivos	5,144,601	5,142,695	(1,906)	0.0%
Resultados Acumulados	2,532,203	2,540,269	8,067	0.1%
Capital Contable (Parte Controladora)	4,237,310	4,245,377	8,067	0.1%
Participación No Controladora	123,962	123,962	-	-

Derivado de disminución de costo de ventas
Reclasificación de Otros Activos

EN LÍNEA CON EL PLAN DE NEGOCIOS, LOGRAMOS UN TRIMESTRE SIMILAR EN INGRESOS AL 1T'2021.

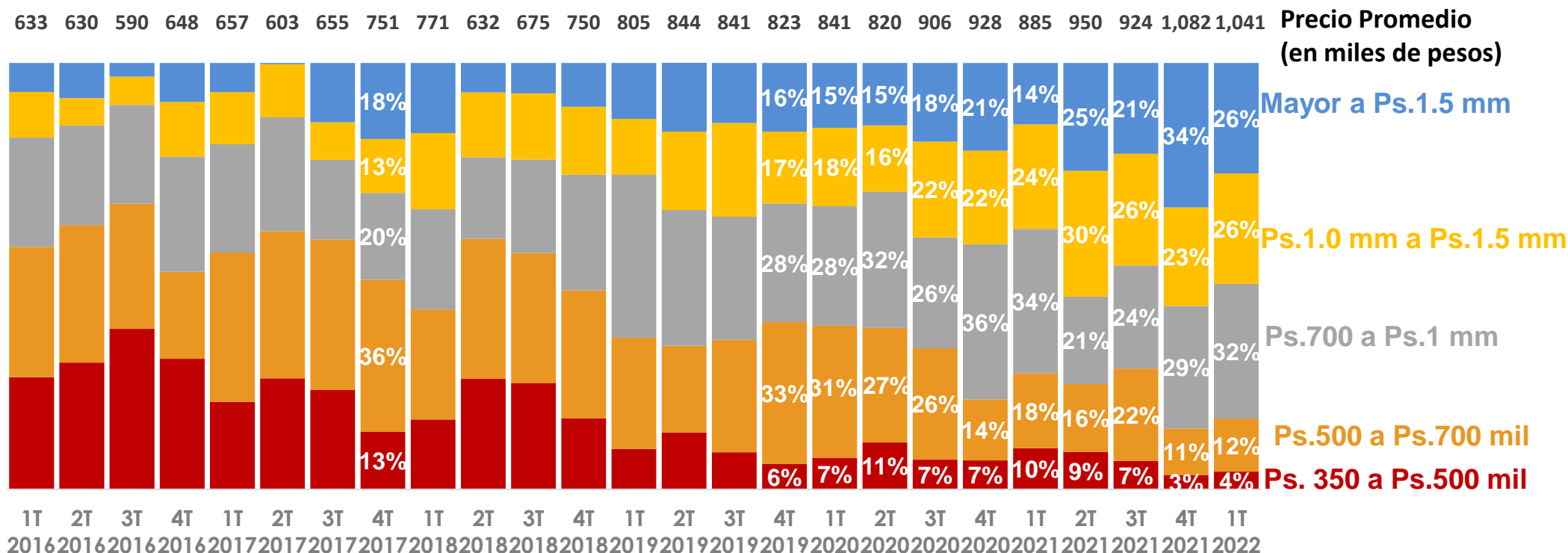


INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política macroeconómica y en el sector hipotecario. El precio promedio del primer trimestre del 2022 se situó en 1.0 millón de pesos, manteniéndose en niveles similares al cierre del 2021. La flexibilidad operativa permitió aprovechar el impulso de las hipotecas bancarias para crecer significativamente la escrituración de viviendas de más de 1 millón de pesos comparado con el primer trimestre del 2021.

Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios



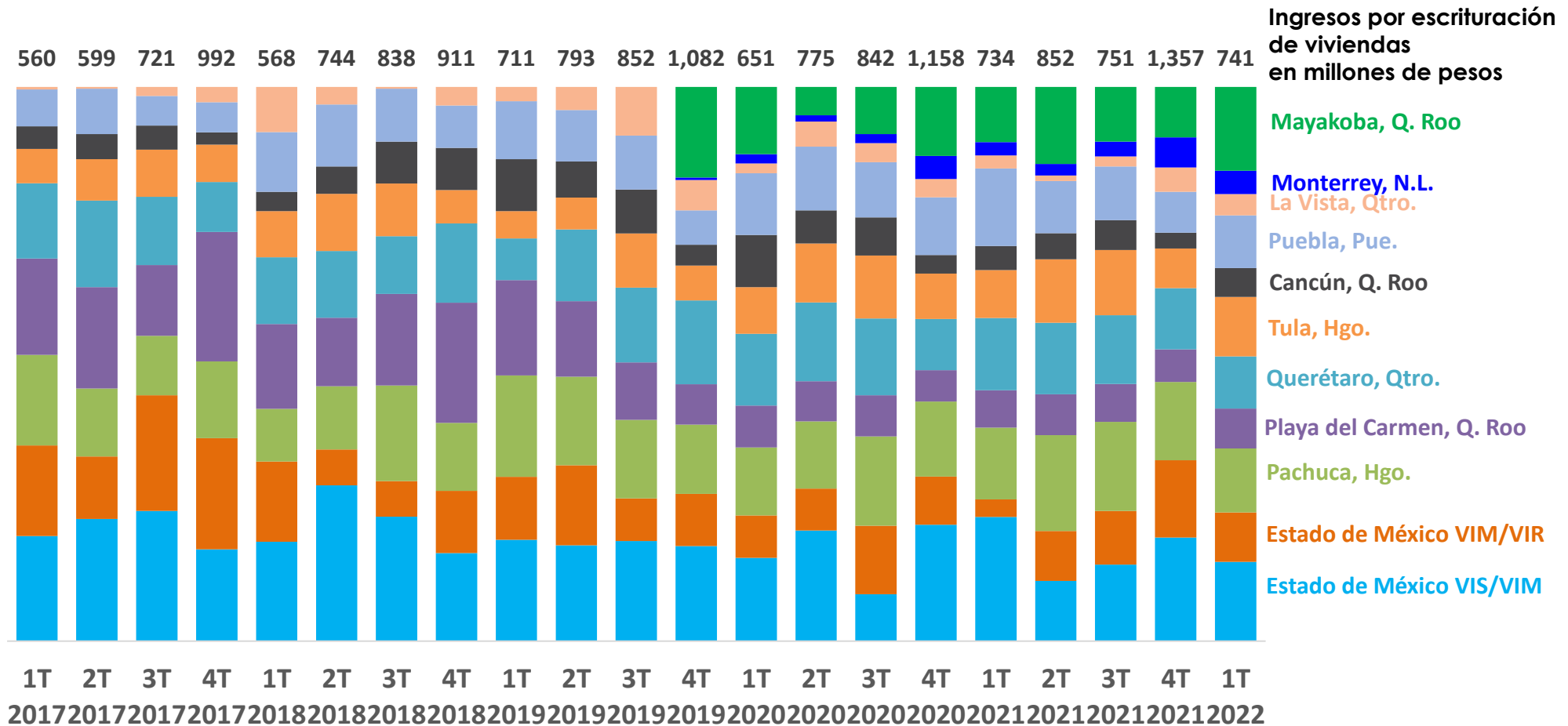
Fuente: Datos de la Compañía

INGRESOS POR VIVIENDA

Por plaza:

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

Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza

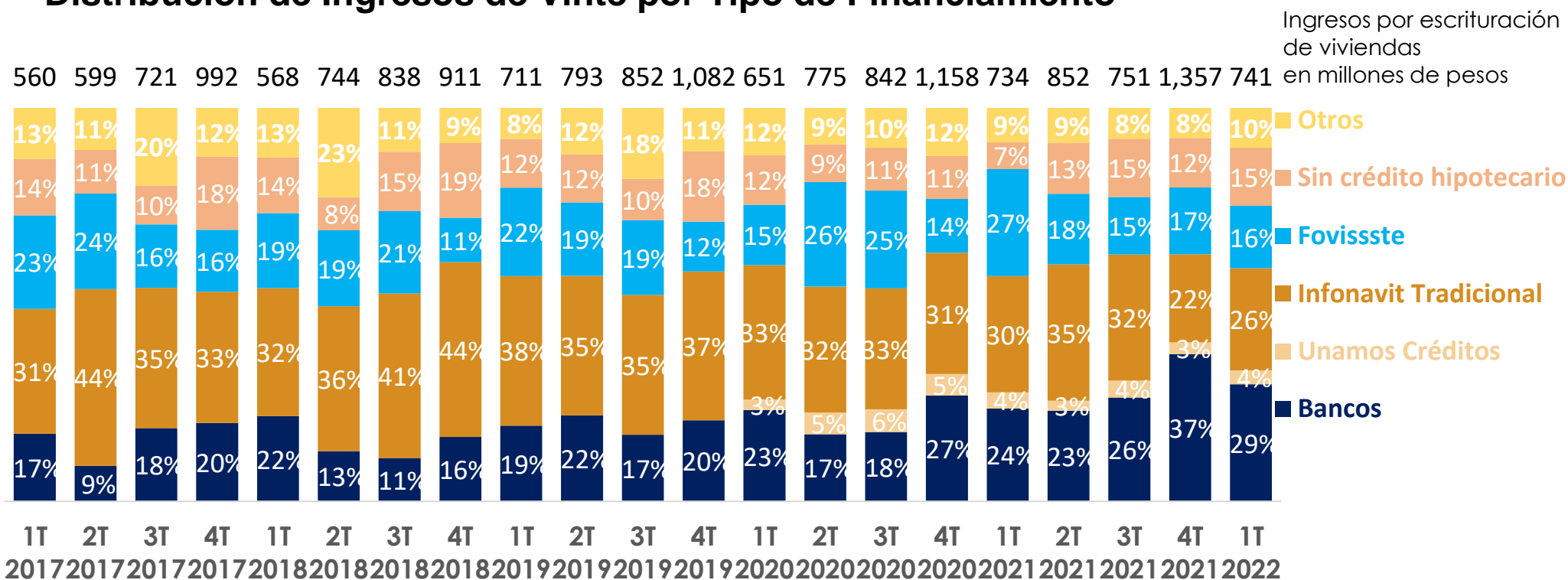


INGRESOS POR VIVIENDA

Por tipo de financiamiento:

La Compañía busca mantener una alta flexibilidad de fuentes de financiamiento de sus clientes como lo ha hecho en el pasado, adecuando los segmentos de la producción de vivienda a las hipotecas con mayor dinamismo. Los ingresos de hipotecas con bancos comerciales incrementaron, al pasar de 24% en el 1T'21 a 29% en el 1T'22, ante un impulso de la banca comercial mexicana a este tipo de financiamiento. El número de viviendas escrituradas a través de Unamos Créditos fue de 27 en el 1T'22 y 32 para 1T'21, representado un ingreso de 26.4 millones de pesos y 30.1 millones de pesos, respectivamente.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento



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

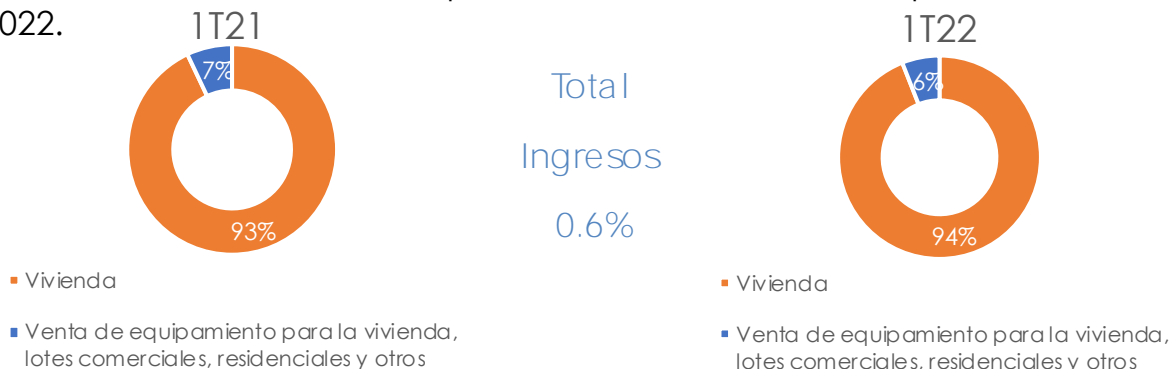


Fuente: Datos de la Compañía

*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)

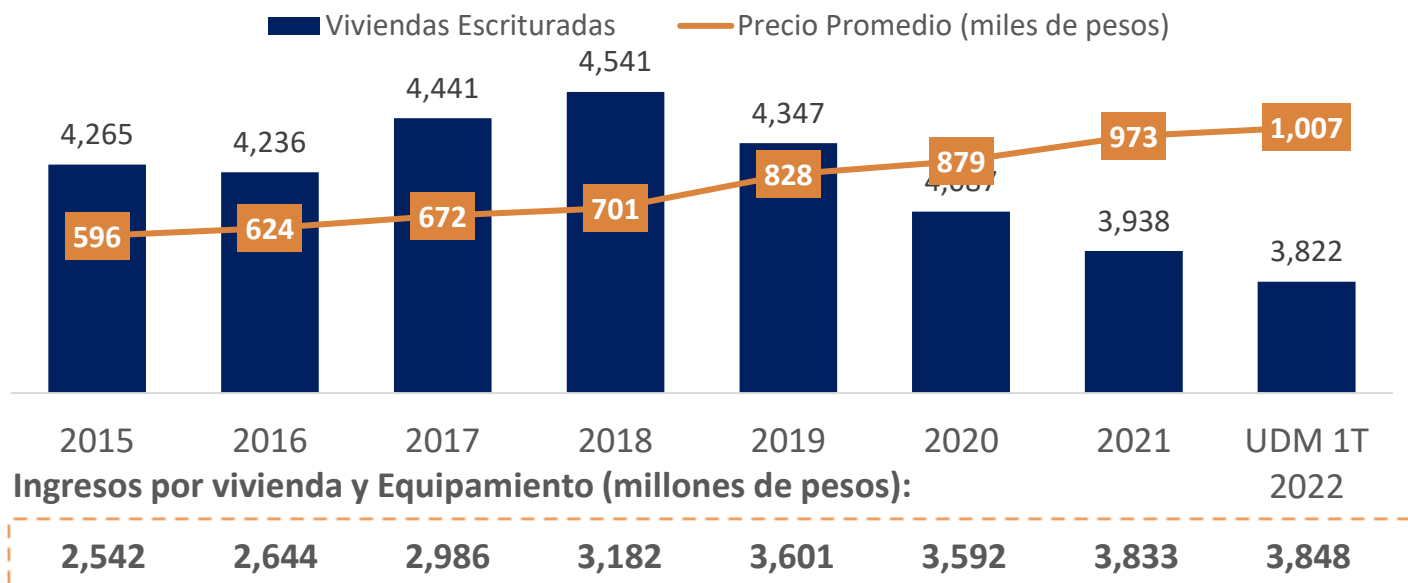
INGRESOS TOTALES

Los Ingresos Totales incrementaron 0.6%, al pasar de 783 millones de pesos en el 1T'21 a 787 millones de pesos en el 1T'22, relacionado con una menor afluencia de personas en los desarrollos por el incremento de contagios de COVID-19 a inicios del 2022.



PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del 1T'22 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 17.6%, situándose nuevamente por arriba de 1 millón de pesos, comparado con 885 mil pesos al 1T'21. El precio promedio de los UDM al 31 de marzo del 2022 fue de 1,007 mil pesos, registrando un crecimiento del 13.4% comparado con los 888 mil pesos de los UDM al 31 de marzo del 2021.



El precio promedio continuó por encima del millón de pesos, similar al 4T'2021 y un 17.6% mayor al 1T'2021.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +17.6%
(Ps. miles)	Ene-Mar '21	Ene-Mar '22		3M 2022	Ene-Mar '21	
Viviendas (unidades escrituradas)	869	753	(13.3%)	Precio Prom. 885.1	Precio Prom. 1,040.7	
Ingresos	782,879	787,235	0.6%	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas (sin intereses)	553,860	557,420	0.6%	70.7%	70.8%	
Utilidad Bruta	229,019	229,815	0.3%	29.3%	29.2%	
GAV	102,040	97,380	(4.6%)	13.0%	12.4%	
Otros Gastos (Ingresos)	1,863	500	(73.2%)	0.2%	0.1%	
EBITDA	125,116	131,934	5.4%	16.0%	16.8%	
Dep y amortización	11,789	12,231	3.7%	1.5%	1.6%	
CIF	27,806	27,553	(0.9%)	3.6%	3.5%	
Utilidad antes de Impuestos	85,520	92,150	7.8%	10.9%	11.7%	
ISR	17,104	22,116	29.3%	2.2%	2.8%	
Utilidad Neta	68,416	70,034	2.4%	8.7%	8.9%	
Participación No Controladora	1,175	2,059	75.3%	0.2%	0.3%	
Ut. Neta Part. Controladora	67,242	67,975	1.1%	8.6%	8.6%	

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Bruta

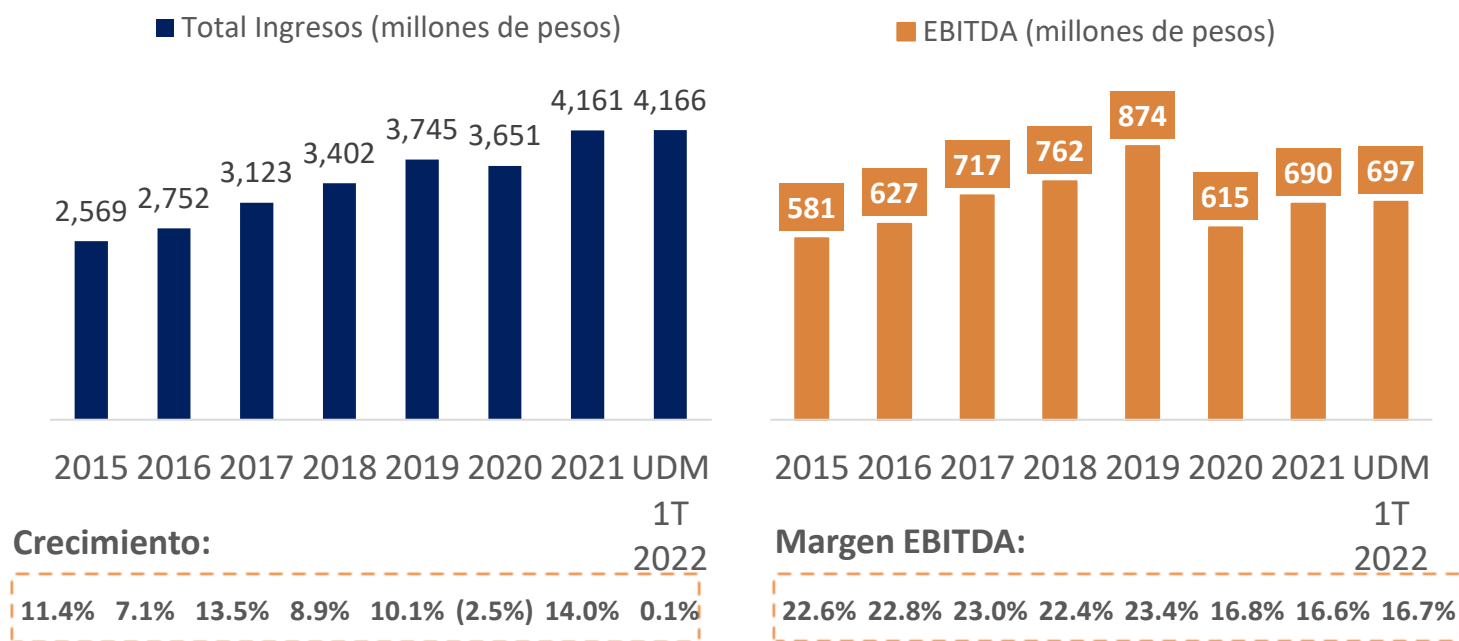
En el primer trimestre de 2022, la Utilidad Bruta fue de 230 millones de pesos, un incremento de 0.3% respecto a los 229 millones de pesos del primer trimestre del año anterior. En los últimos doce meses, la Utilidad Bruta alcanzó 1,211 millones de pesos, logrando un margen del 29.1% y representando un incremento de 10.9% respecto a los 1,093 millones de pesos obtenidos en el año anterior.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 1T'22, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos disminuyeron 5.8% en comparación con el 1T'21, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 12.4% en comparación con 13.3% en el 1T'21, reflejando eficiencias operativas.

EBITDA

En el 1T'22, el EBITDA alcanzó 132 millones de pesos, un aumento del 5.4% comparado con el 1T'21. Asimismo, el EBITDA de los últimos doce meses al 1T'21 alcanzó 697 millones de pesos, un incremento de 13.7% comparado con el mismo periodo del año anterior. El margen EBITDA del 1T'22 fue de 16.8%, 0.8 puntos porcentuales mayor al margen EBITDA del 1T'21.



DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el primer trimestre del 2022, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 28 millones de pesos, en línea con los 28 millones de pesos en el primer trimestre del 2021. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos se mantuvo en 3.6%.

CONCEPTO (millones de pesos)	1T21	1T22	Δ%	LTM Mar '21	LTM Mar '22	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	24.9	24.5	(1.5%)	101.8	111.5	9.5%
Gastos financieros neto de ingresos	2.9	3.0	4.1%	29.3	33.9	15.5%
Total CIF	27.8	27.6	(0.9%)	131.1	145.3	10.9%
CIF a Ingresos	3.6%	3.5%	(0.1 p.p.)	3.5%	3.5%	-

Impuestos a la Utilidad

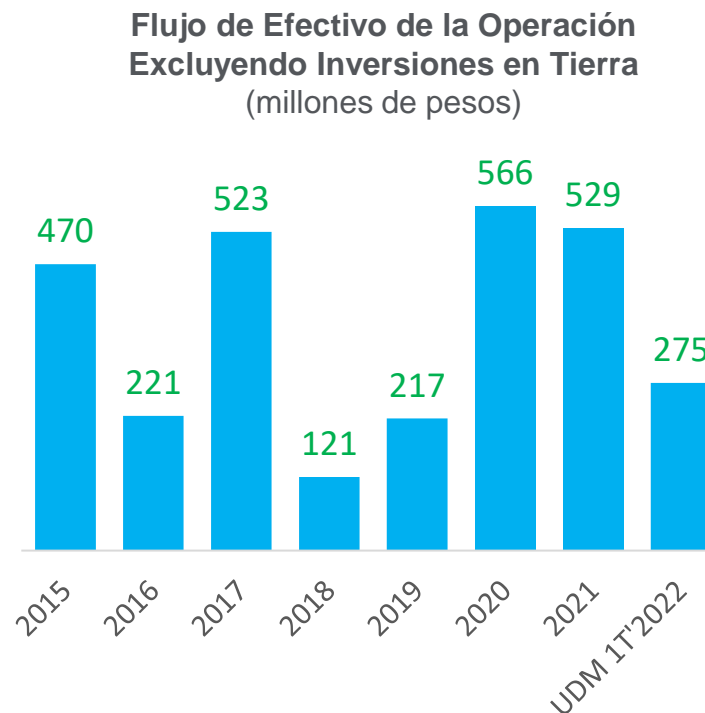
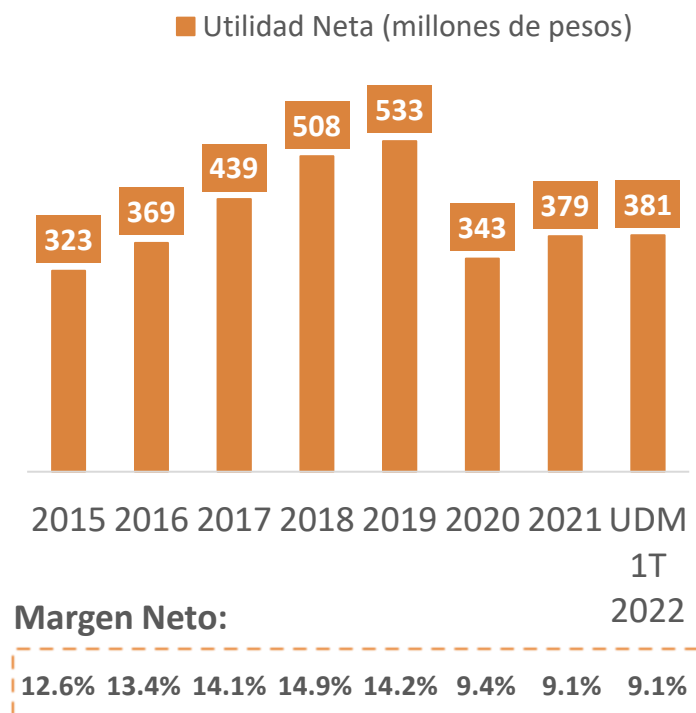
En el 1T'22, los impuestos a la utilidad contabilizados cerraron en 22 millones de pesos, un incremento de 29.3% comparado con los 17 millones de pesos reportados en el mismo periodo del 2021. La tasa impositiva de la Compañía fue de 24.0% en el 1T'22, un incremento comparado con 20.0% en el 1T'21.

DESEMPEÑO FINANCIERO

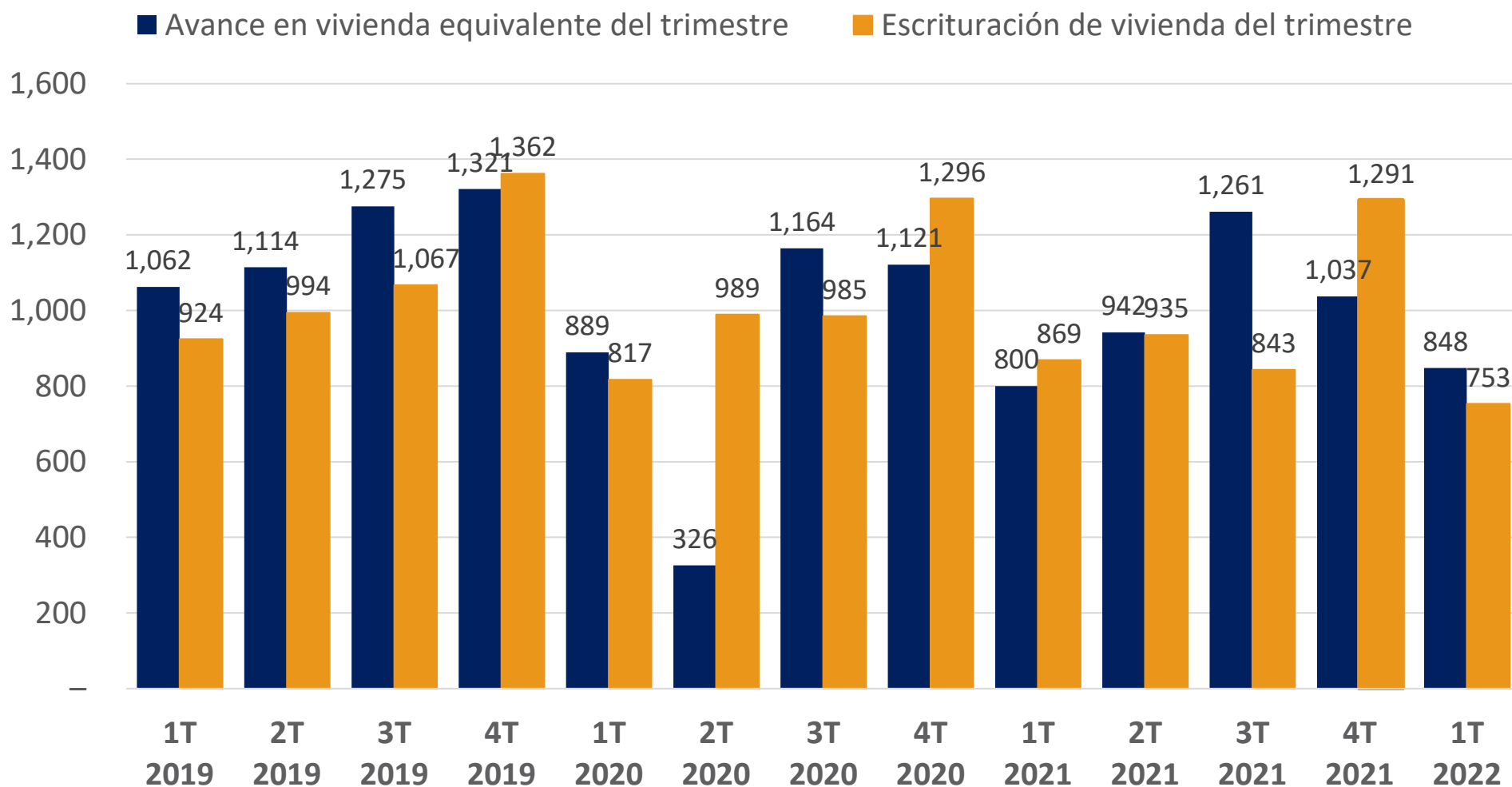
ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Neta

Durante el 1T'22, la Utilidad Neta alcanzó 70 millones de pesos comparado con 68 millones de pesos en el 1T'21, un incremento de 2.4%, en línea con el crecimiento en ingresos. El Margen Neto del trimestre incrementó 0.2 p.p., ubicándose en 8.9%. La Utilidad Neta de los UDM a marzo de 2022 incrementó 12.8% para alcanzar 381 millones de pesos, con un margen neto de 9.1%.



LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL PRIMER TRIMESTRE APUNTA HACIA UN BUEN SEGUNDO TRIMESTRE.

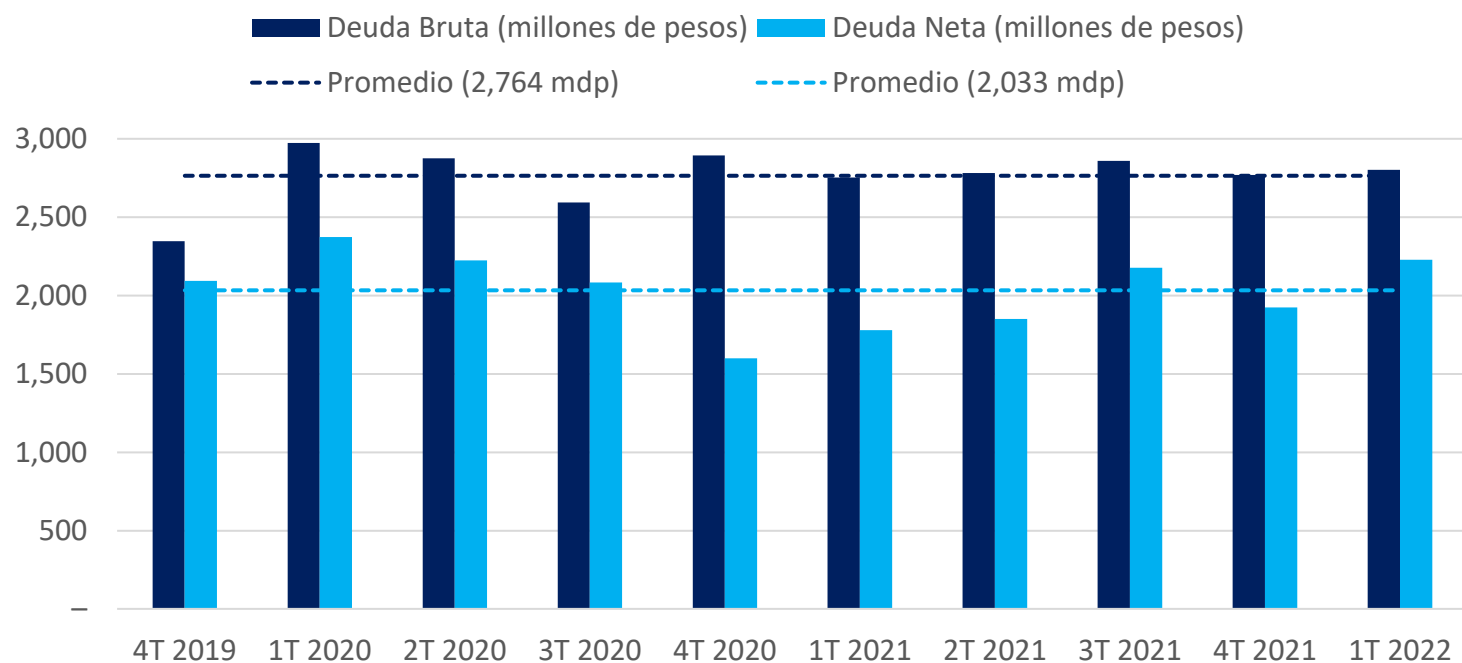


Inventario de viviendas equivalentes	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
	2,804	2,856	2,935	2,897	2,949	2,285	2,469	2,111	2,026	2,220	2,643	2,407	2,484

La Deuda Bruta de Vinte incrementó 1.7% en el 1T'22 comparada con el 1T'21, mientras que la Deuda Neta incrementó 25.2% comparada con el 1T'21 y disminuyó 6.1% comparada con el 1T'20.

Deuda

Concepto (millones de pesos)	1T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Deuda Bruta	2,973.3	2,752.6	2,781.1	2,858.3	2,768.2	2,800.8
Deuda Neta	2,372.9	1,779.8	1,850.8	2,177.5	1,924.1	2,227.9



En el 1T'22, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 3.20x. El apalancamiento medido en Deuda Neta a EBITDA subió temporalmente por arriba de 3.00x (hacia 2.89x estimado a junio); el monto de deuda neta es menor al 1T'2020 cuando el nivel de apalancamiento era 2.86x.

Apalancamiento
(2008 – 1T'2022)

(MX\$m)

1T 2020

3T 2021

4T 2021

1T 2022

Deuda Neta

\$2,373

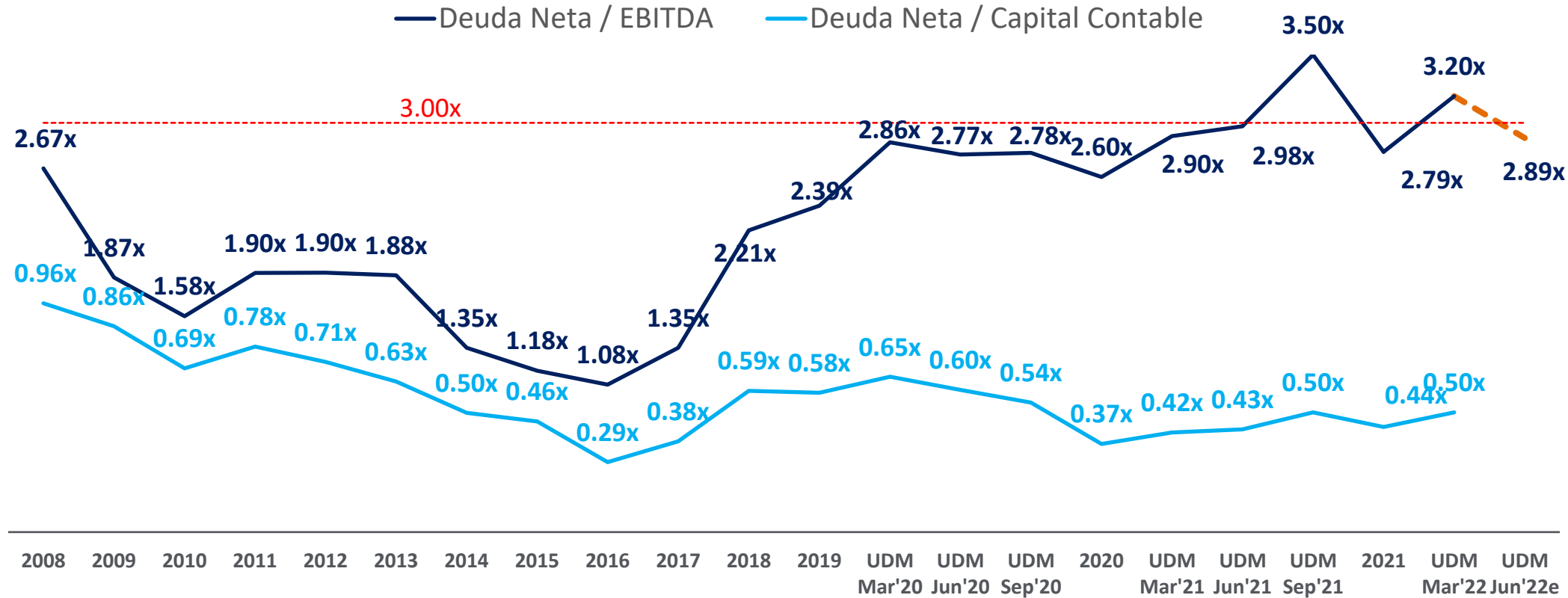
\$2,178

\$1,924

\$2,228

— Deuda Neta / EBITDA

— Deuda Neta / Capital Contable

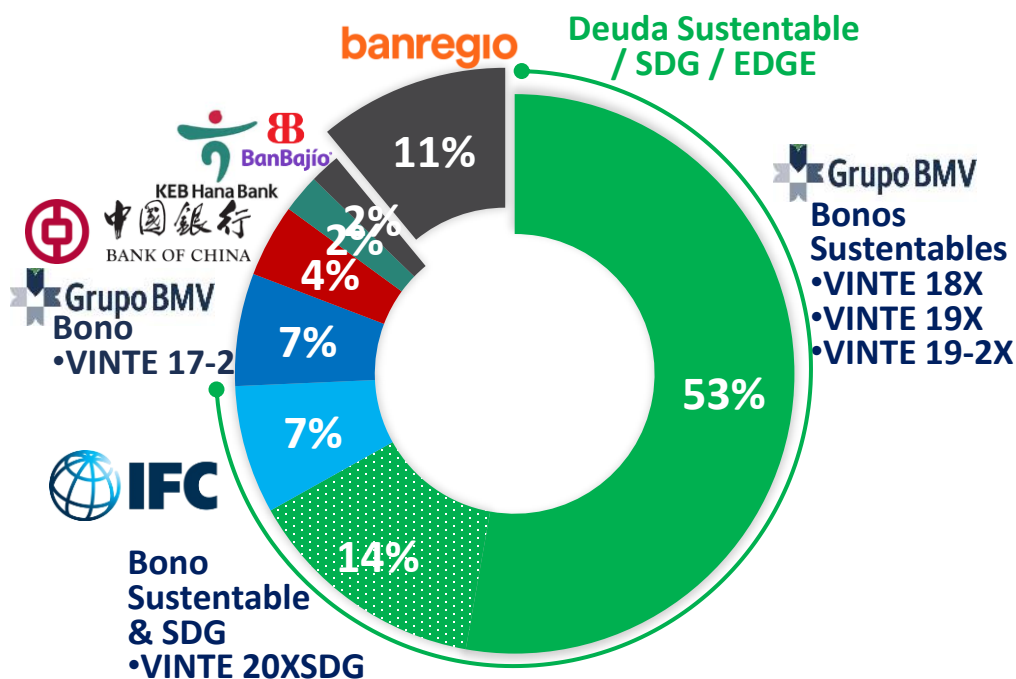


Fuente: Datos de la Compañía.

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional y, al cierre del primer trimestre del 2022, el 72% de la deuda neta se encuentra denominada en tasa fija.

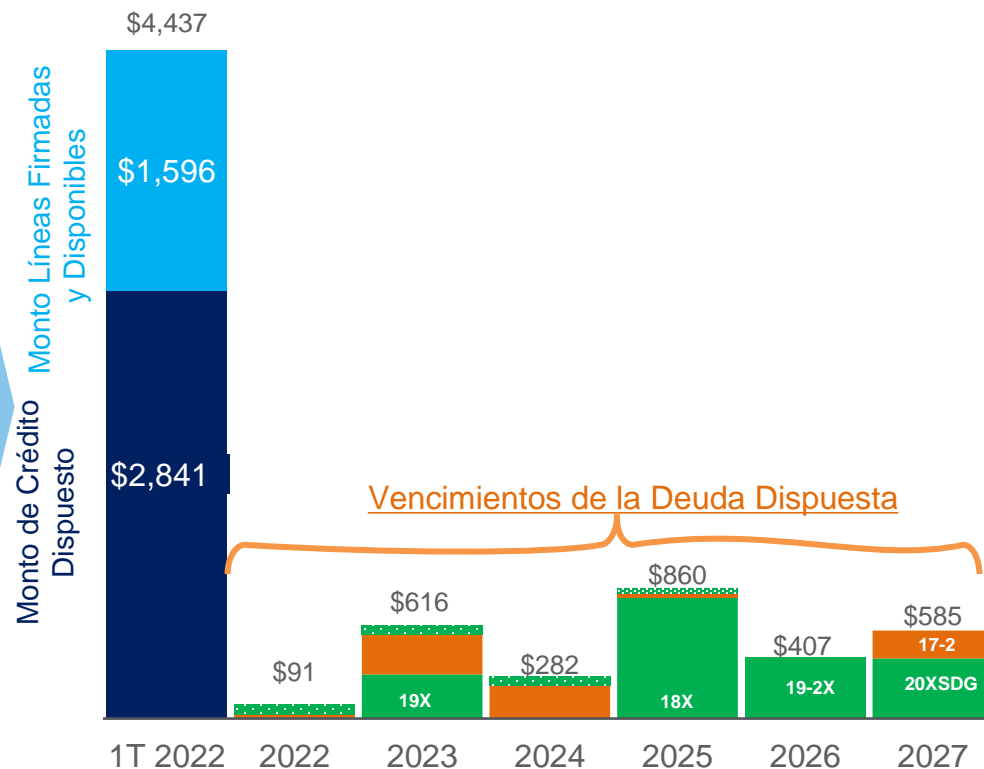
Deuda Bruta \$2,841 mdp*

(al 31 de marzo de 2022)



Acceso a Financiamiento Comprometido

(\$ mdp, al 31 de marzo de 2022)



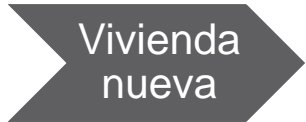
- 🏠 573 mdp en caja al 31 de diciembre
- 🏠 74% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos
- 🏠 72% de la deuda neta en tasa fija

- 🏠 312 mdp corresponden a vencimiento de crédito puente, el cual se paga al escriturar
- 🏠 Plazo promedio de la deuda igual 3.4 años
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.1,596 mdp
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = 64%

* Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,800.8 mdp

Vinte hoy ya tiene una plataforma en la cual podría multiplicar su generación de valor.

Desarrollador Convencional



Vinte hasta el 2021 – 4k casas/año



Plataforma Actual: **Vinte**

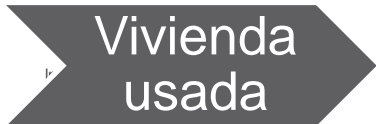
Vinte hoy – 4k casas/año



Vinte con Xante – Potencial de 51k casas usadas Vinte



Broker y iBuyer Convencional



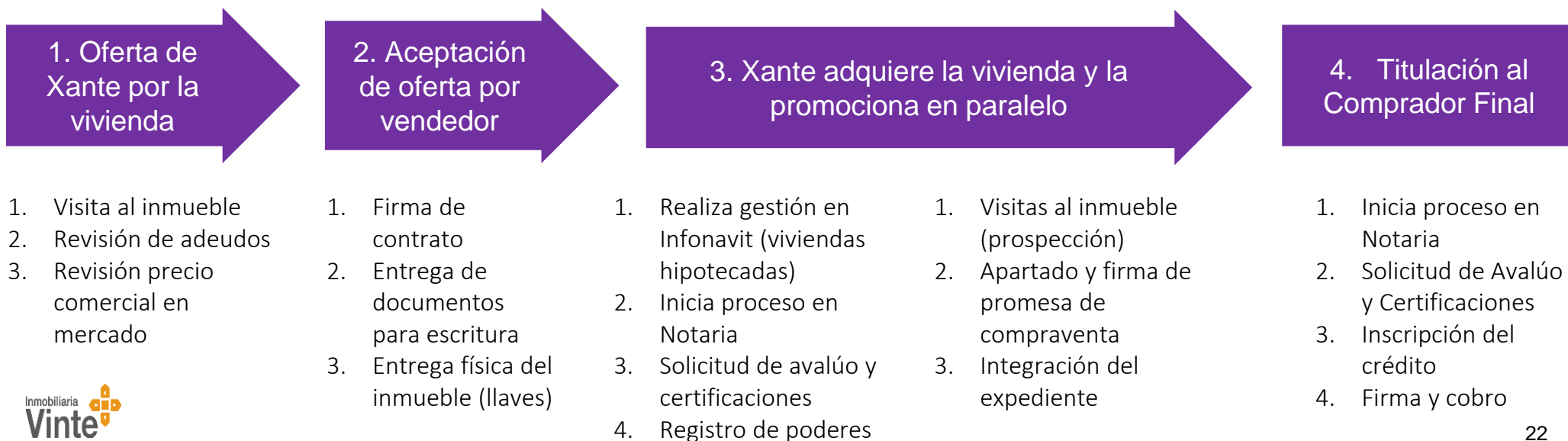
Xante, nuestra plataforma de compra/venta de vivienda usada, inició operaciones a inicios del año, y esta en proceso de cerrar 6 transacciones adicionales.



- *Xante.mx* (la plataforma de *proptech* propia de VINTE enfocada en vivienda usada) inició operaciones a inicio de 2022.
- Las plazas en las que está enfocada son: Tecámac, Puebla, Querétaro (y Pachuca).
- En lo que va del año, han visitado la página 57 potenciales clientes que buscan vender su vivienda, 79% son dueños de una vivienda Vinte.
- **En lo que va del año, ya se cerró el ciclo completo de la primera operación y hay otras 6 operaciones en proceso de compra/venta, por un valor total de \$6.6 mdp en las 7 operaciones.**

Registros para posible compra / venta de casas	57	
Desarrollos Vinte	45	79%
Otros	12	21%

Proceso de Ejecución una vez que tenemos registros de posibles vendedores en la plataforma:



EN EL 1T'2022 VINTE CERTIFICÓ 2,281 VIVIENDAS EDGE, LLEGANDO A UN ACUMULADO DE 8,299 TOTALES CERTIFICADAS DESDE 2018 A LA FECHA Y CUMPLIENDO YA CON NUESTRA META DE TODO EL 2022.

Impacto de la Vivienda Vinte Certificada EDGE

Ahorro Anual
de CO2
(Toneladas)

5,900

Gente
beneficiada

29,738

Energía
capturada en
Materiales (GJ)

1,365,013

Comunidades
VINTE

14

Ahorro de Agua
M3/Año

506,686

Viviendas
EDGE VINTE

8,299

Ahorro de
Energía
%

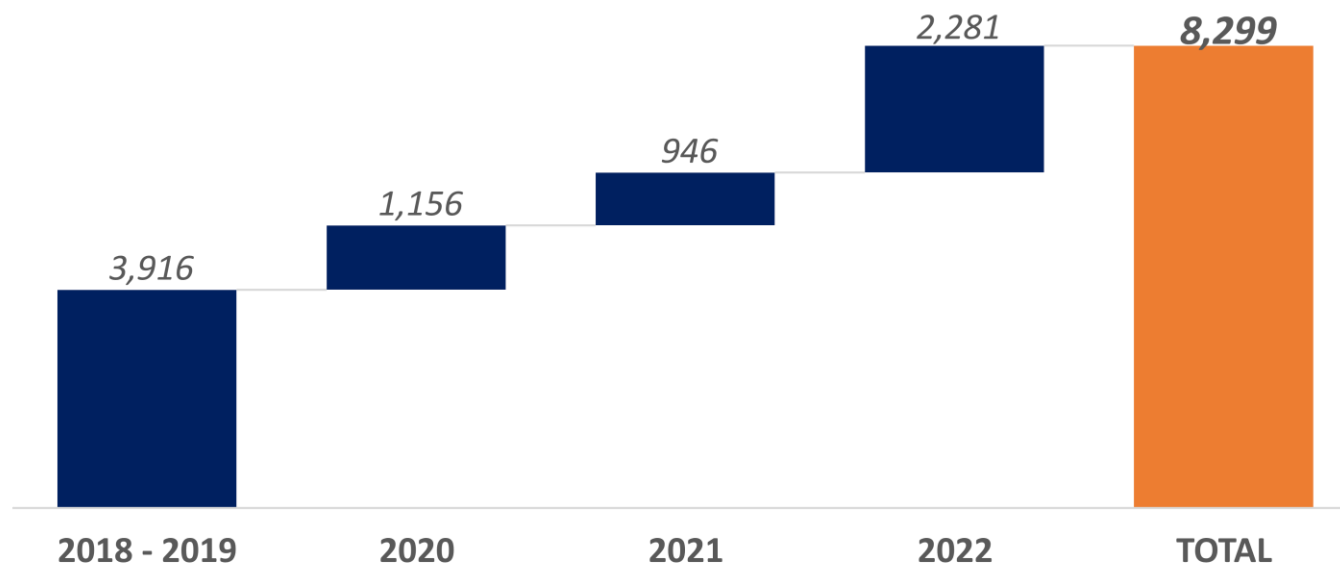
33%

Viviendas
EDGE
ADVANCE

841



Vivienda Certificada EDGE VINTE Certificaciones por año



METAS DE IMPACTO AL 2030

EMISIONES TOTALES
DE CO2
AHORRADAS

80,910

TOTAL DE M3 DE
AGUA AHORRADA

7,149,736

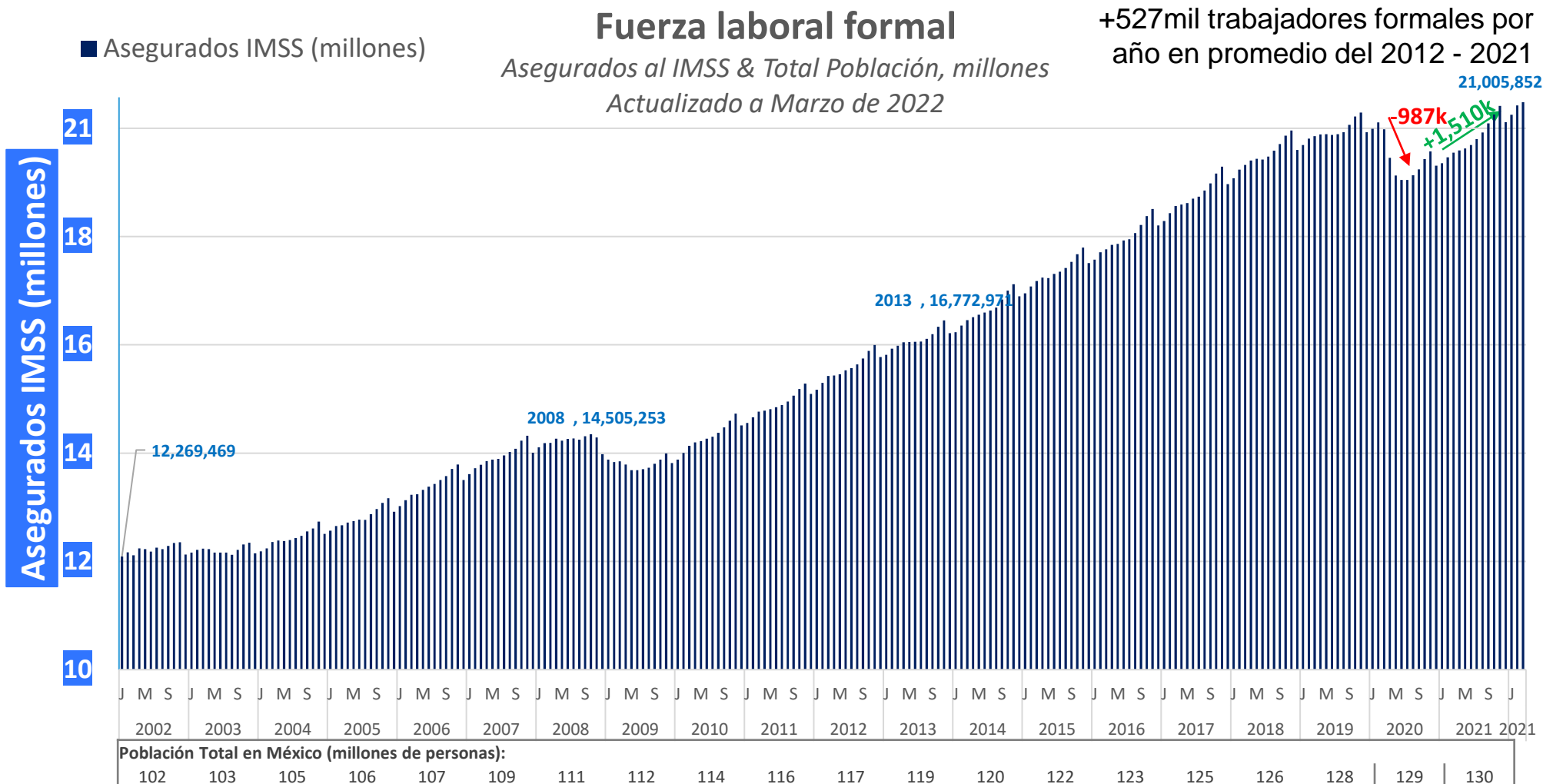
TOTAL GIGAJOULES
AHORRADOS POR
EFICIENCIA EN MATERIALES

4,072,489

INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES

1. EL EMPLEO Y LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

El empleo se ha venido recuperando de manera sólida y constante, con una generación de más de 1.5 millones de empleos de agosto de 2020 a marzo de 2022

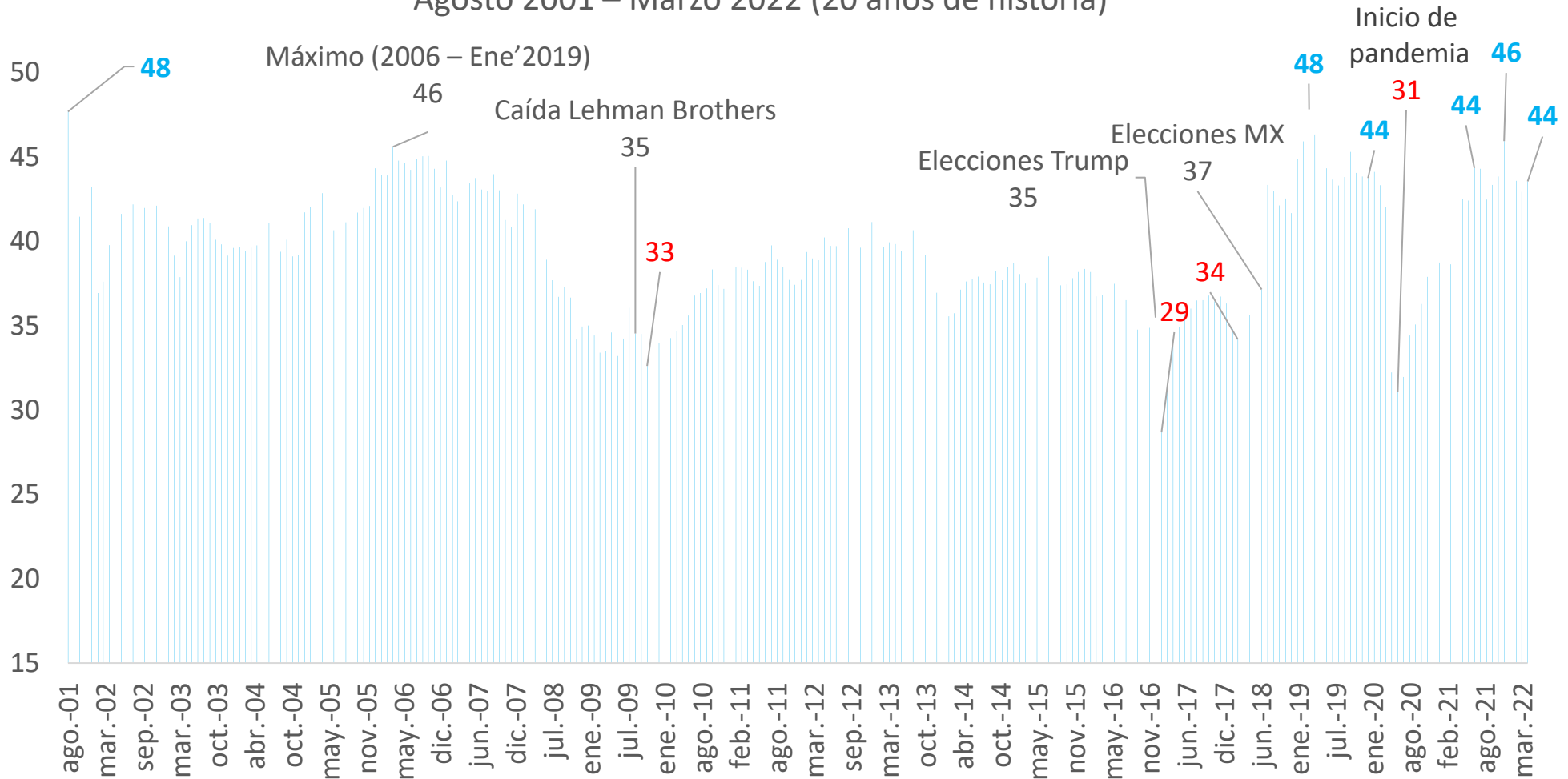


- ✓ La Población de México ha crecido 1.5 millones de personas cada año en promedio en el periodo de 2012 al 2021
- ✓ Desde el 2009 al 2021 se han creado 551 mil empleos anuales en promedio.
- ✗ Entre marzo y julio del 2020 hubo una disminución de 987k empleos netos.
- ✓ Entre agosto de 2020 y marzo de 2022 se crearon 1,510k empleos netos.

2. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

El índice de confianza del consumidor se mantiene en niveles altos en los últimos 10 meses.

Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)
Agosto 2001 – Marzo 2022 (20 años de historia)



ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes

Al cierre del primer trimestre del 2022, el saldo de Efectivo y Equivalentes se ubicó en 573 millones de pesos, una disminución de 41.1% respecto a los 973 millones de pesos en el 1T'21 y un aumento de 127.1% respecto a los 252.3 millones de pesos en el 4T'19. Al 31 de marzo del 2022, el saldo de efectivo fue equivalente a 9.6 semanas de costo de ventas y gastos financieros. Ante la certeza de la reactivación económica, hemos empezado a reducir el monto de efectivo en caja.

Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios cerraron el primer trimestre del 2022 en 7,645 millones de pesos, un incremento de 5.4% comparado con el año anterior.

INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Vinte que se llevará a cabo el 28 de abril del 2022, será propuesto el pago de un dividendo a los accionistas por la cantidad de \$0.74 pesos por acción en circulación, equivalente a la cantidad total de hasta \$160.2 millones de pesos.
- ✦ El 26 de abril de 2022, realizamos la retransmisión de los resultados al cuarto trimestre 2021 con cifras dictaminadas. En consistencia, los estados financieros auditados se someterán a aprobación en la Asamblea Anual de Accionistas, la cual se llevará a cabo el próximo 28 de abril de 2022. Las cifras auditadas se mantuvieron prácticamente en línea con las internas. A continuación, se incluyen los principales cambios:
 - El EBITDA y Utilidad Neta auditados del 2021 aumentaron un 1.3% y 2.2%, respectivamente, en comparación con los internos.
 - El margen EBITDA y Neto auditados del 2021 aumentaron de 16.4% a 16.6% y 8.9% a 9.1%, respectivamente.
 - Las diferencias en el Balance General derivadas de la auditoría consisten principalmente en reclasificaciones, además del beneficio reconocido en resultados.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 32.70	Compra
Miranda GR	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 36.00	Compra
SIGNUM Research	Daniel Espejel	daniel.espejel@signumresearch.com	Ps. 33.06	Compra

INFORMACIÓN ADICIONAL

SOBRE VINTE

VINTE es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 18 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 50 mil viviendas en 6 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas en que opera. VINTE inició su estrategia digital desde 2017 enfocada en Proptech con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 39% del total de ventas en los últimos 12 meses. VINTE cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 29 años de experiencia en el sector vivienda en México.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

"Este documento contiene ciertas declaraciones relacionadas con la información general de VINTE Viviendas integrales (VINTE) respecto de sus actividades al día de la presente. La información que se ha incluido en este documento es un resumen de información respecto de VINTE la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con VINTE. La información contenida en este documento no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Las declaraciones contenidas en el mismo reflejan la visión actual de VINTE con respecto a eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, eventos inciertos y premisas. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros de VINTE sean diferentes a los expresados o asumidos en las siguientes declaraciones, incluyendo entre otros, cambios económicos o políticos y condiciones de negocio globales, cambios en tipos de cambio, el nivel general de la industria, cambios a la demanda de viviendas, en los precios de materias primas, entre otros. Si uno o varios de estos riesgos efectivamente ocurren, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los descritos o anticipados, asumidos, estimados, esperados o presupuestados. VINTE no intenta, ni asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones presentadas."



RESULTADOS OPERATIVOS

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	1T21	1T22	Δ%	UDM Mar '21	UDM Mar '22	Δ%
Viviendas (Unidades)	869	753	(13.3%)	4,139	3,822	(7.7%)
Precio Promedio	885.1	1,040.7	17.6%	887.7	1,006.7	13.4%
Ingresos	782,879	787,235	0.6%	3,744,935	4,165,604	11.2%
Costos de Ventas (Sin intereses)	553,860	557,420	0.6%	2,651,954	2,955,108	11.4%
Utilidad Bruta	229,019	229,815	0.3%	1,092,981	1,210,495	10.8%
Margen Bruto	29.3%	29.2%	(0.1 p.p.)	29.2%	29.1%	(0.3 p.p.)
GAV y otros Gastos	103,903	97,880	(5.8%)	480,165	513,507	6.9%
EBITDA	125,116	131,934	5.4%	612,816	696,988	13.7%
Margen EBITDA	16.0%	16.8%	0.8 p.p.	16.4%	16.7%	0.3 p.p.
Depreciación y Amortización	11,789	12,231	3.7%	47,633	47,694	0.1%
CIF	27,806	27,553	(0.9%)	131,107	145,339	10.9%
Utilidad Antes de Impuestos	85,520	92,150	7.8%	434,076	503,956	16.1%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	10.9%	11.7%	0.8 p.p.	11.6%	12.1%	0.5 p.p.
ISR	17,104	22,116	29.3%	96,252	122,970	27.8%
Utilidad Neta	68,416	70,034	2.4%	337,825	380,986	12.8%
Margen Neto	8.7%	8.9%	0.2 p.p.	9.0%	9.1%	(0.1 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,175	2,059	75.3%	10,233	16,026	56.6%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	67,242	67,975	1.1%	327,591	364,960	11.4%
Intereses en Costo de Ventas	24,885	24,513	(1.5%)	101,799	111,477	9.5%
Número de Acciones en Circulación	216,425,413	216,425,413	-	216,425,413	216,425,413	-
Utilidad Neta por Acción	0.311	0.314	1.1%	1.51	1.69	11.4%

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

ACTIVO (miles de pesos)	Mar 31, 2021	Mar 31, 2022	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	972,853	572,936	(41.1%)
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	334,931	469,652	40.2%
Inventarios inmobiliarios	2,873,922	3,334,133	16.0%
Pagos anticipados y otros activos	193,819	230,965	19.2%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	4,375,526	4,607,686	5.3%
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	4,376,611	4,311,307	(1.5%)
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	59,015	53,684	(9.0%)
Propiedades, mobiliario y equipo	112,486	95,556	(15.1%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	-	10,000	N.A.
Otros activos a largo plazo	5,660	19,660	>100.0%
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	387	87,197	>100.0%
Otras inversiones a largo plazo	-	40,904	N.A.
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	4,554,159	4,618,308	1.4%
TOTAL DE ACTIVOS	8,929,685	9,225,994	3.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
	Mar 31, 2021	Mar 31, 2022	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	480,054	480,984	0.2%
Proveedores de terrenos CP	144,473	103,596	(28.3%)
Deuda con costo de CP	67,024	406,229	506.1%
Impuestos y otras cuentas por pagar	84,909	132,949	56.6%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	230,592	193,524	(16.1%)
Otros pasivos circulantes sin costo	98,755	55,308	(44.0%)
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,105,806	1,372,591	24.1%
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	639,017	632,438	(1.0%)
Certificado bursátil	2,046,599	1,762,136	(13.9%)
Impuestos diferidos	806,885	907,455	12.5%
Otros pasivos LP sin costo	73,809	111,195	50.7%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	3,566,310	3,413,224	(4.3%)
TOTAL DE PASIVOS	4,672,117	4,785,815	2.4%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	98,118	96,802	(1.3%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,373,101	2,540,269	7.0%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	67,242	67,975	1.1%
Participación no controladora	109,995	126,020	14.6%
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	4,257,568	4,440,179	4.3%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	8,929,685	9,225,994	3.3%

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

Estado de Resultados			
(Miles de pesos)	1T21	1T22	Δ%
Viviendas (Unidades)	869	753	(13.3%)
Precio Promedio	885.1	1,040.7	17.6%
Ingresos	782,879	787,235	0.6%
Costos de Ventas (Sin intereses)	553,860	557,420	0.6%
Utilidad Bruta	229,019	229,815	0.3%
Margen Bruto	29.3%	29.2%	(0.1 p.p.)
GAV y otros Gastos	103,903	97,880	(5.8%)
EBITDA	125,116	131,934	5.4%
Margen EBITDA	16.0%	16.8%	0.8 p.p.
Depreciación y Amortización	11,789	12,231	3.7%
CIF	27,806	27,553	(0.9%)
Utilidad Antes de Impuestos	85,520	92,150	7.8%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	10.9%	11.7%	0.8 p.p.
ISR	17,104	22,116	29.3%
Utilidad Neta	68,416	70,034	2.4%
Margen Neto	8.7%	8.9%	0.2 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,175	2,059	75.3%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	67,242	67,975	1.1%
Intereses en Costo de Ventas	24,885	24,513	(1.5%)

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

(Miles de pesos)	Mar 31, 2021	Mar 31, 2022	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	85,520	92,150	7.8%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	11,789	12,231	3.7%
Amortización de gastos de colocación de deuda	5,845	3,354	(42.6%)
Baja de activos	3,207	188	(94.1%)
Intereses a cargo	2,064	8,982	335.2%
Intereses a favor	(2,758)	(1,201)	(56.5%)
Suma	105,667	115,704	9.5%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	40,165	234,201	483.1%
Decremento (Incremento) en Inventarios	(32,036)	(160,676)	401.5%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(61,038)	(165,242)	170.7%
Incremento (Decremento) en Proveedores	(72,030)	(49,404)	(31.4%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	34,339	16,071	(53.2%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(29,165)	(44,029)	51.0%
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(119,765)	(169,078)	41.2%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	(14,098)	(53,374)	278.6%
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	(40,904)	N.A.
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(1,412)	(1,603)	13.5%
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(1,412)	(42,507)	>100.0%
Aumento en financiamiento bancario	243,691	703,428	188.7%
Recompra de Acciones	(31,046)	807	N.A.
Disminución en instituciones de crédito	(74,341)	(674,204)	806.9%
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	(315,000)	0	N.A.
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(26,646)	(196,323)	636.8%
Aumento de Capital	-	-	-
Gastos de colocación de deuda	(810)	0	N.A.
Dividendos pagados	(98,647)	0	N.A.
Intereses pagados	(2,064)	(8,982)	335.2%
Otras partidas	-	-	-
Flujos Netos de Efectivo (Utilizado) Generado en Actividades de Financiamiento	(304,861)	(175,273)	(42.5%)
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(320,371)	(271,155)	(15.4%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	1,293,223	844,091	(34.7%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	972,853	572,936	(41.1%)