

# REPORTE TRIMESTRAL

## 2T 2022



**Foto: Desarrollo Jardines de Ciudad Mayakoba**  
Playa del Carmen, Quintana Roo  
3,416 viviendas proyectadas (1,795 viviendas ya escrituradas).  
Plusvalía del 15% anual promedio a la fecha.  
Desarrollo exclusivo con más de 10,000 m2 de parques y áreas verdes,  
privadas bajo accesos controlados, zonas deportivas.  
798 viviendas EDGE certificadas (incluyendo 141 EDGE Advanced)

## VINTE incrementa Ingresos en un 8.8%, EBITDA y Utilidad Neta en un 23%, genera flujo positivo, prepaga deuda y reduce apalancamiento neto en el segundo trimestre del 2022.

---

- ❖ Los **ingresos totales** incrementaron 8.8% en el 2T'22, en línea con la guía de resultados. **El EBITDA y la Utilidad Neta** del periodo incrementaron 23.0% y 23.1%, respectivamente, mejorando la rentabilidad.
- ❖ El **precio promedio** del 2T'22 se mantuvo por arriba del **millón de pesos**, alcanzando 1.032 millones, un nivel similar al del 1T'22 y 8.6% mayor al 2T'21.
- ❖ La Compañía generó un **flujo de efectivo operativo** positivo por 168 millones de pesos en el trimestre.
- ❖ Durante el trimestre, VINTE realizó la **amortización total anticipada** de VINTE 19X por 293mdp, dado el flujo positivo generado en 2021 y accediendo a deuda de largo plazo y a menor costo.
- ❖ En el 2T'22, el **nivel de apalancamiento** medido como **Deuda Neta/EBITDA** fue de 2.88x, nuevamente por debajo de 3.00x. Se estima que el apalancamiento permanecerá por debajo de 3.00x para el resto del año. Asimismo, el 75% de la deuda neta se encuentra en **tasa fija** y el 64% es **deuda sustentable**.
- ❖ Durante el segundo trimestre Vinte firmó 4 líneas de crédito con instituciones sólidas como **BanRegio, Actinver, BBVA y Bank of China** por más de 800 millones de pesos, todas sin garantía hipotecaria y tasas promedio de TIIIE + 195 pbs con vencimiento en 2025. La Compañía no ha ejercido aún la mayoría de estas líneas, manteniendo así la flexibilidad en el acceso al financiamiento.
- ❖ **eMobel**, la subsidiaria 100% propiedad de Vinte para la comercialización de muebles y equipamientos para la vivienda, **creció 54% en el 2T'22 vs el 2T'21**.
- ❖ **Xante.mx**, el nuevo negocio 100% propiedad de Vinte para la compraventa de vivienda usada que inició operaciones este año **ya es rentable**. Acumuló una afluencia de 127 clientes potenciales y concluyó exitosamente las primeras 6 operaciones de compra y de su respectiva venta con un valor total de 5.3 millones de pesos con una rentabilidad anualizada de doble dígito.
- ❖ **Casa Bravo, Yave y Homie**, las 3 inversiones realizadas por Vinte en *Proptech* y *Fintech* a inicios del año, continuaron creciendo significativamente en el segundo trimestre.

# CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

---

Este año hemos continuado impulsando el modelo de negocio a través del enfoque estratégico en las diferentes verticales de la cadena de valor (desde el desarrollo de terrenos para convertirlos en comunidades sustentables hasta la compra-venta de viviendas usadas).

Un buen ejemplo fue la creación de *eMobel* en 2012, que este trimestre crece 54% y ya tiene ingresos anuales por 165 millones de pesos con un margen bruto del 27%. *eMobel* logra mejorar la experiencia de compra de una vivienda VINTE, facilitando la adquisición de equipamiento.

Previo a 2021 compramos en Vinte de segunda mano nuestras primeras 186 casas en Mayakoba que estamos ya terminando de vender por un monto total de 198.6 millones de pesos, y con un 38% de plusvalía. En 2022 creamos *Xante*, subsidiaria 100% de Vinte, la cual ya cerró el ciclo completo de seis operaciones en varias de nuestras plazas por un monto total de 5.3 millones de pesos y hoy ya es rentable. Asimismo, en este año nuestras 3 inversiones en el ecosistema *Proptech* y *Fintech* han continuado impulsando nuestra participación estratégica en las diferentes verticales del sector vivienda.

Continuaremos con nuestra estrategia, al mismo tiempo que seguimos creciendo en línea con el plan de negocios.

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

# CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

---

Cerramos la primera mitad del año con buenos resultados, alineados a nuestros objetivos del año y demostrando una vez más los beneficios de la flexibilidad y adaptabilidad de nuestra operación.

Aún ante una situación macroeconómica volátil a nivel global, continuamos viendo signos de oportunidad de crecimiento e inversión en el país. Los fundamentales son claros, incluyendo la generación de empleo formal, el índice de confianza del consumidor, la solidez de la banca en México, así como de la originación hipotecaria del Infonavit, Fovissste y bancos comerciales.

Reportamos sólidos resultados en el 2T'22, con crecimientos trimestrales de 8.8% en ingresos totales, 23.0% en el EBITDA y 23.1% en la utilidad neta. Asimismo, el margen EBITDA en el semestre ha tenido una recuperación importante de 16.8% a 18.4% y el margen neto de 9.5% a 10.3% comparando con el primer semestre del 2021.

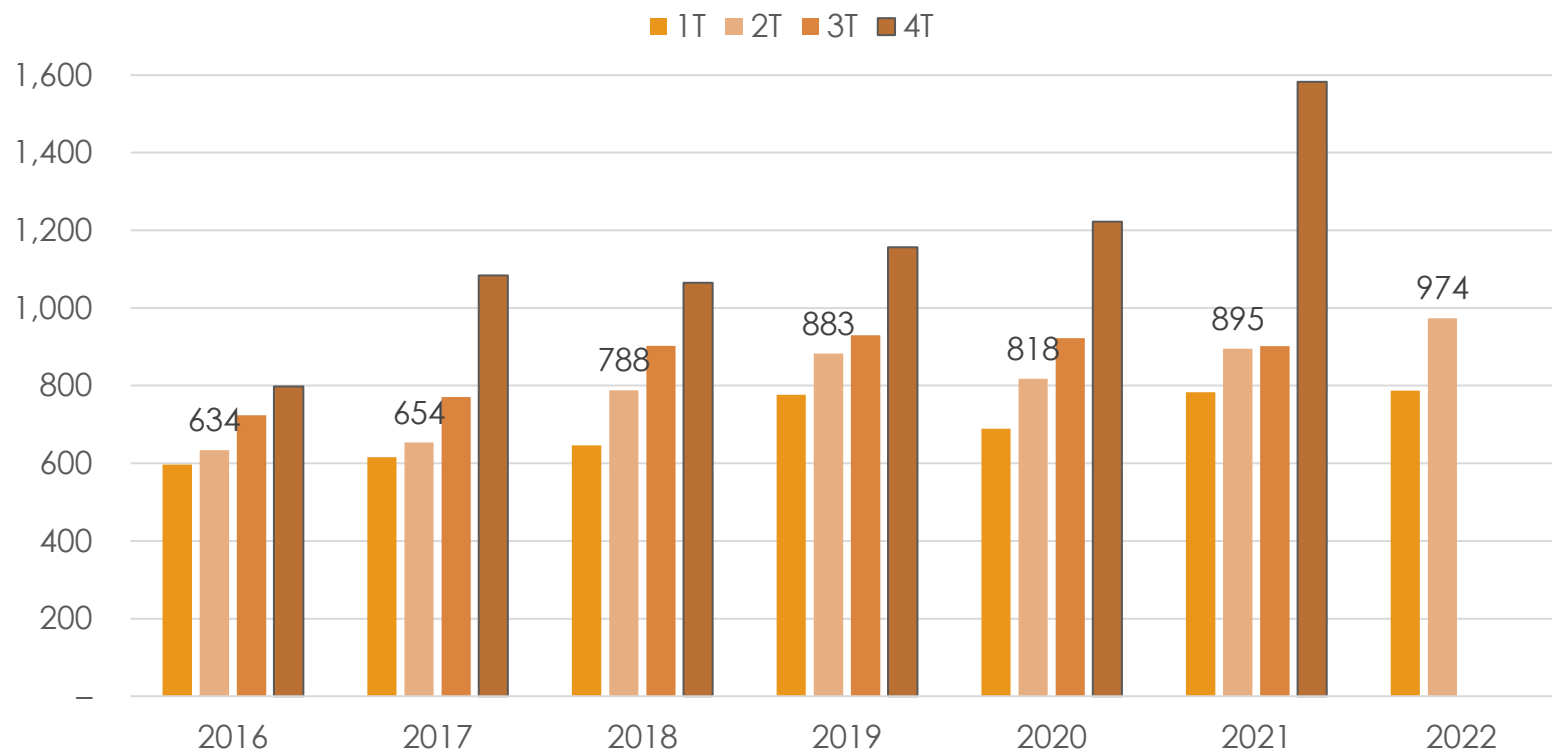
Además, la inflación podría estar impactando positivamente nuestros activos inmobiliarios, mientras que el 75% de nuestra deuda está a tasa fija.

Reafirmamos nuestro compromiso de enfoque en la generación de valor sustentable para nuestros accionistas y tenedores de bonos.

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

**Durante el 2T'22, Vinte logró un crecimiento en ingresos de 8.8%, en línea con la guía de resultados del año completo de entre 8% y 10%.**

Total ingresos por trimestre  
Cifras en Millones de Pesos



**Crecimiento 2T:**

**+9.8%**

**+3.1%**

**+20.6%**

**+12.0%**

**(7.4%)**

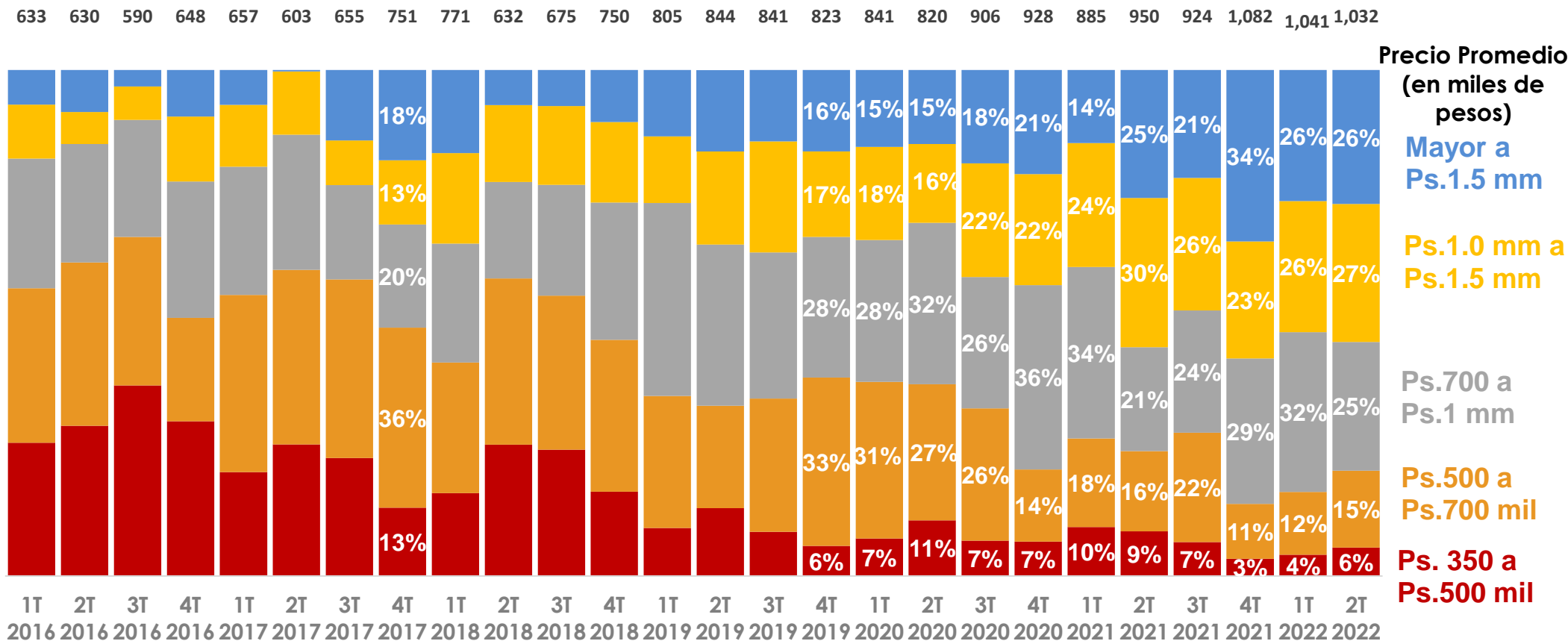
**+9.5%**

**+8.8%**

# Ingresos de vivienda por segmento: flexibilidad operativa

Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante cambios macroeconómicos y en el sector hipotecario. El precio promedio del segundo trimestre del 2022 se situó en 1.032 millones de pesos, manteniéndose en niveles similares al trimestre inmediato anterior. 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 segundo trimestre del 2021.

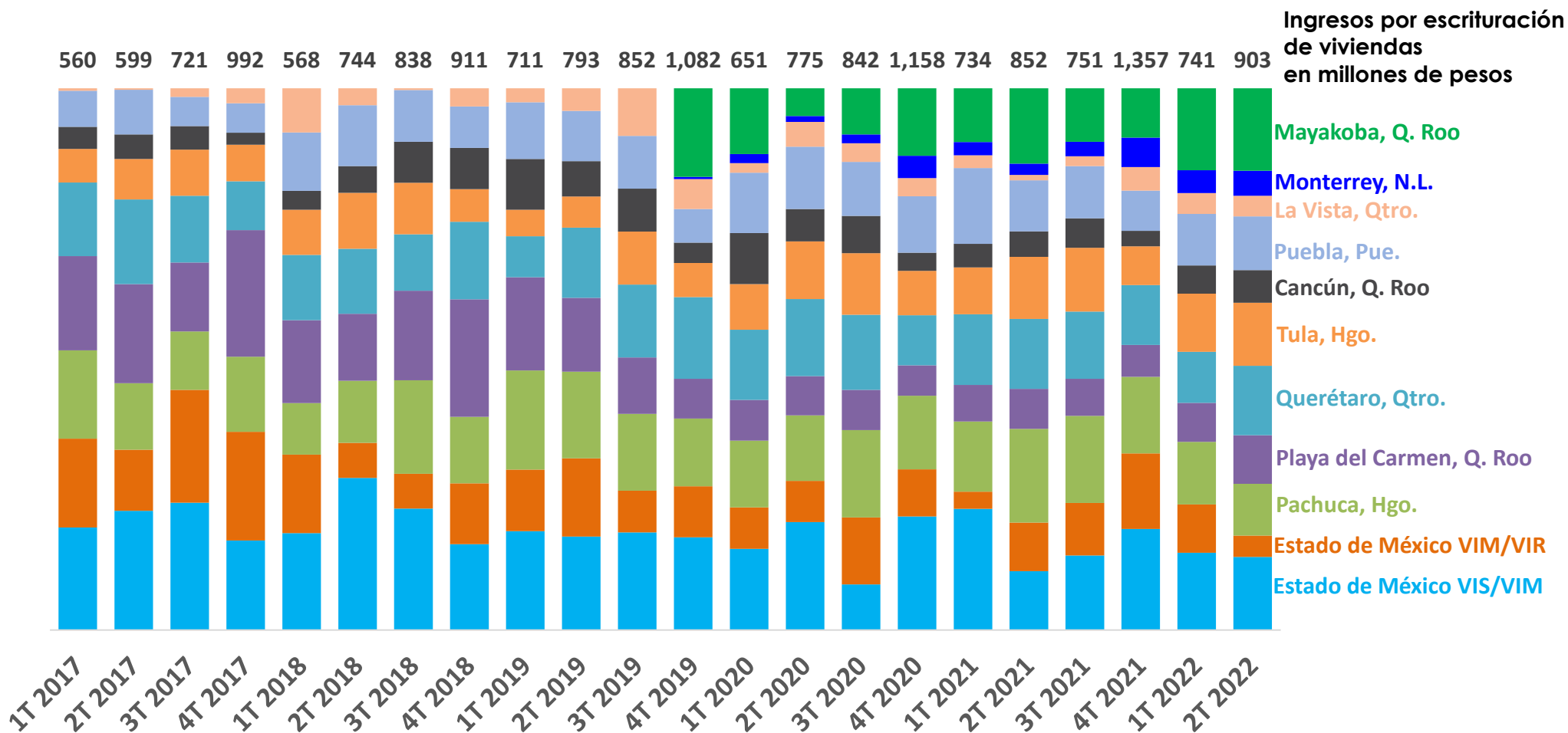
## Distribución de Ingresos de VINTE por Rango de Precios



# Ingresos de vivienda por plaza: flexibilidad operativa

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

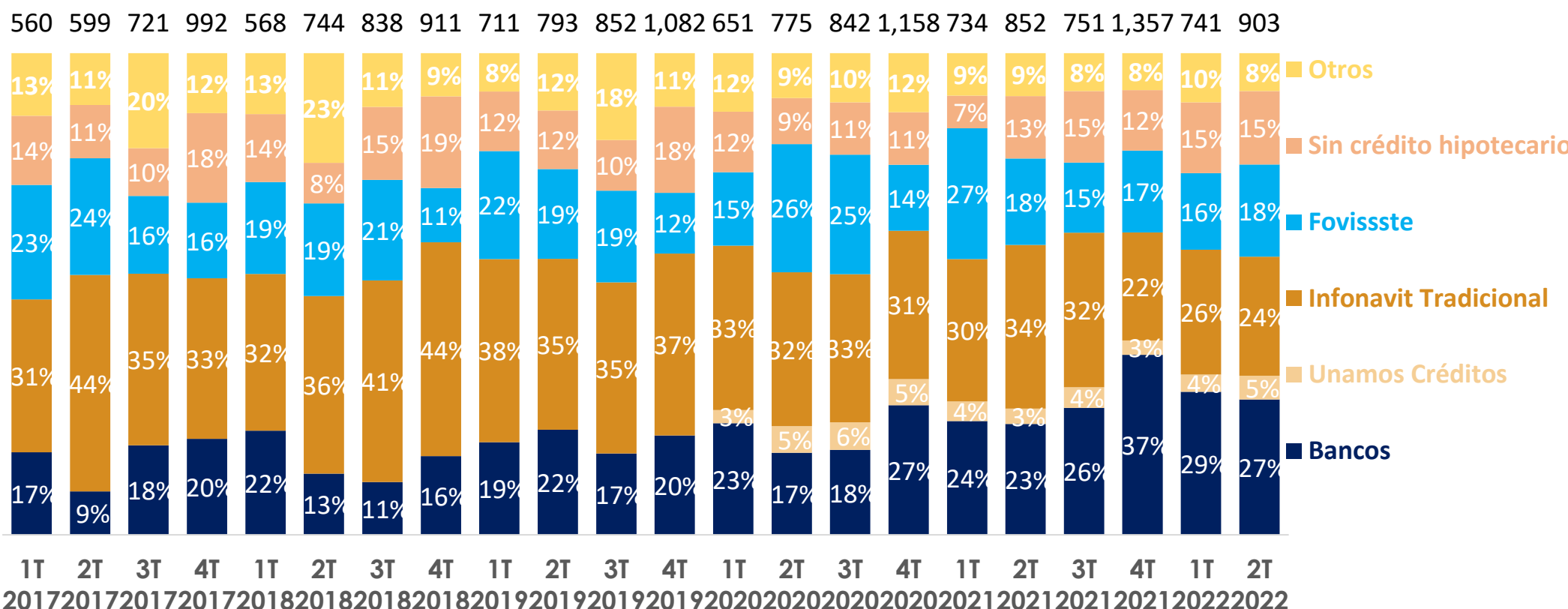


# Ingresos de vivienda por tipo de financiamiento: flexibilidad operativa

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 23% en el 2T'21 a 27% en el 2T'22, ante un impulso constante de la banca comercial mexicana a este tipo de financiamiento.

Ingresos por escrituración de viviendas en millones de pesos

## 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)

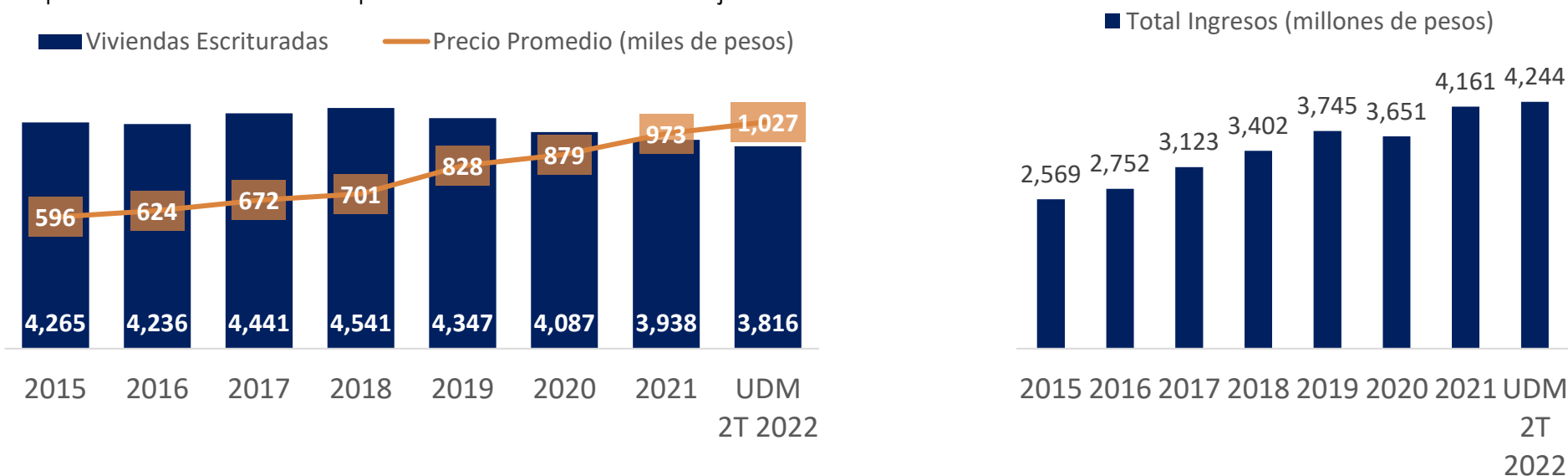
# INGRESOS TOTALES

Los Ingresos Totales incrementaron 8.8%, al pasar de 895 millones de pesos en el 2T'21 a 974 millones de pesos en el 2T'22, derivado de la escrituración de 929 viviendas con un precio promedio mayor en un 8.6% comparado con el 2T'21 y de un crecimiento relevante en ventas de equipamiento para la vivienda en el 2T'22.



## PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del 2T'22 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 8.6%, situándose nuevamente por arriba de 1 millón de pesos, comparado con 950 mil pesos en el 2T'21. El precio promedio de los UDM al 30 de junio del 2022 fue de 1.027 millones de pesos, registrando un crecimiento del 11.8% comparado con los 918 mil pesos de los UDM al 30 de junio del 2021.



# RESULTADOS OPERATIVOS

Estado de Resultados (Miles de pesos)						
	2T21	2T22	Δ%	6M21	6M22	Δ%
Viviendas (unidades)	935	929	(0.6%)	1,804	1,682	(6.8%)
Precio Promedio	950.1	1,032.1	8.6%	918.8	1,035.9	12.8%
<b>Ingresos</b>	<b>894,940</b>	<b>973,674</b>	<b>8.8%</b>	<b>1,677,819</b>	<b>1,760,909</b>	<b>5.0%</b>
Costo de Venta (sin intereses)	627,009	672,471	7.3%	1,180,869	1,229,891	4.2%
Utilidad Bruta	267,931	301,203	12.4%	496,950	531,017	6.9%
Margen Bruto	29.9%	30.9%	1.00 p.p.	29.6%	30.2%	0.54 p.p.
GAV y Otros Gastos	111,541	108,883	(2.4%)	215,444	206,763	(4.0%)
<b>EBITDA</b>	<b>156,391</b>	<b>192,320</b>	<b>23.0%</b>	<b>281,506</b>	<b>324,254</b>	<b>15.2%</b>
Margen EBITDA	17.5%	19.8%	2.28 p.p.	16.8%	18.4%	1.64 p.p.
Depreciación y Amortización	12,183	12,312	1.1%	23,972	24,544	2.4%
CIF	31,323	33,714	7.6%	59,129	61,267	3.6%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>112,885</b>	<b>146,294</b>	<b>29.6%</b>	<b>198,405</b>	<b>238,444</b>	<b>20.2%</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	12.6%	15.0%	2.41 p.p.	11.8%	13.5%	1.72 p.p.
ISR	22,577	35,111	55.5%	39,681	57,227	44.2%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>90,308</b>	<b>111,183</b>	<b>23.1%</b>	<b>158,724</b>	<b>181,217</b>	<b>14.2%</b>
Margen Neto	10.1%	11.4%	1.33 p.p.	9.5%	10.3%	0.83 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,123	3,900	24.9%	4,298	5,959	38.7%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	87,185	107,283	23.1%	154,426	175,258	13.5%
Intereses en Costo de Ventas	21,910	23,547	7.5%	46,794	48,060	2.7%

Cifras si excluyéramos Otros Ingresos por cancelación de pasivos relacionados con contratistas por 13.5 millones pesos (operaciones en el curso ordinario del negocio, pero no recurrentes todos los trimestres)

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)						
	2T21	2T22	Δ%	6M21	6M22	Δ%
Ingresos	894,940	973,674	8.8%	1,677,819	1,760,909	5.0%
EBITDA	156,391	178,817	14.3%	281,506	310,751	10.4%
Margen EBITDA	17.5%	18.4%	0.9 p.p.	16.8%	17.6%	0.8 p.p.
Utilidad Neta	90,308	100,921	11.8%	158,724	170,955	7.7%
Margen Neto	10.1%	10.4%	0.3 p.p.	9.5%	9.7%	0.2 p.p.

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## ESTADO DE RESULTADOS

### Utilidad Bruta

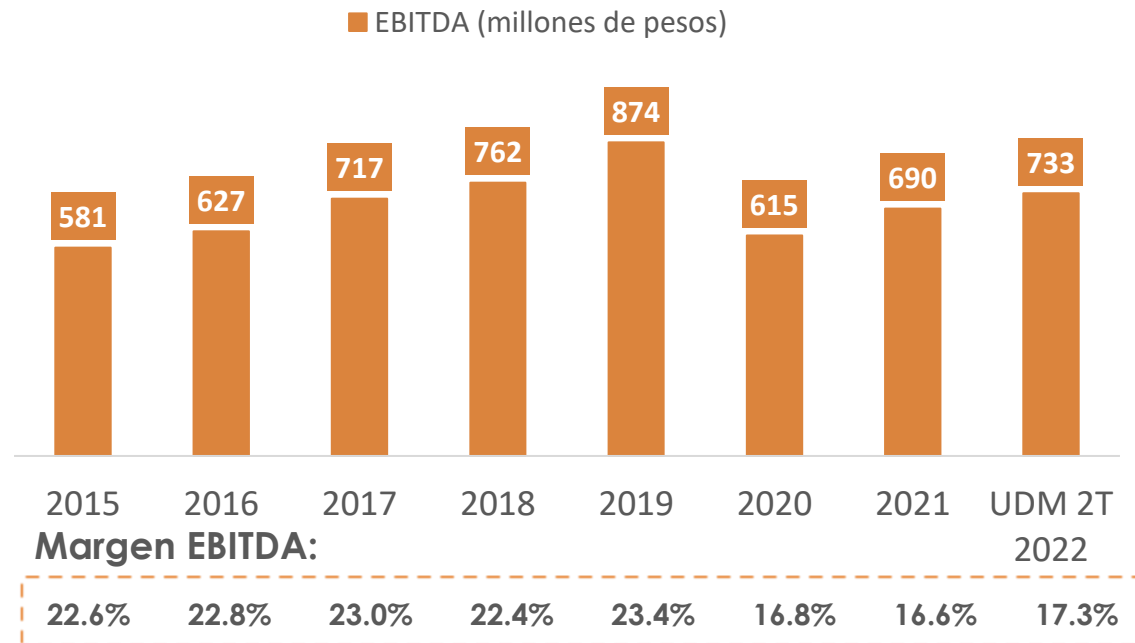
En el segundo trimestre de 2022, la Utilidad Bruta fue de 301 millones de pesos, un incremento de 12.4% respecto a los 268 millones de pesos del segundo trimestre del año anterior. En los últimos doce meses, la Utilidad Bruta alcanzó 1,244 millones de pesos, logrando un margen del 29.3% y representando un incremento de 10.4% respecto a los 1,127 millones de pesos obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

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

Durante el 2T'22, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos disminuyeron 2.4% en comparación con el 2T'21, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 11.2% en comparación con 12.5% en el 2T'21, reflejando eficiencias operativas y otros ingresos por la cancelación de pasivos con contratistas por 13.5mdp (mismos que son parte del curso ordinario del negocio, pero no recurrentes cada trimestre).

### EBITDA

En el 2T'22, el EBITDA alcanzó 192 millones de pesos, un aumento del 23.0% comparado con el 2T'21. Asimismo, el EBITDA de los últimos doce meses al 2T'21 alcanzó 733 millones de pesos, un incremento de 17.8% comparado con el mismo periodo del año anterior. El margen EBITDA del 2T'22 fue de 19.8%, 2.3 puntos porcentuales mayor al margen EBITDA del 2T'21.



# DESEMPEÑO FINANCIERO

## ESTADO DE RESULTADOS

### Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el segundo trimestre del 2022, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 33.7 millones de pesos, en línea con los 31.3 millones de pesos en el segundo trimestre del 2021. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos se mantuvo en 3.5% dado el alto porcentaje de deuda a tasa fija.

CONCEPTO (millones de pesos)	2T21	2T22	Δ%	UDM Jun '21	UDM Jun '22	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	21.9	23.5	7.5%	103.1	113.1	9.7%
Gastos financieros neto de ingresos	9.4	10.2	8.0%	31.1	34.6	11.4%
<b>Total CIF</b>	<b>31.3</b>	<b>33.7</b>	<b>7.6%</b>	<b>134.2</b>	<b>147.7</b>	<b>10.1%</b>
<b>CIF a Ingresos</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>(0.04 p.p)</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>-</b>

### Impuestos a la Utilidad

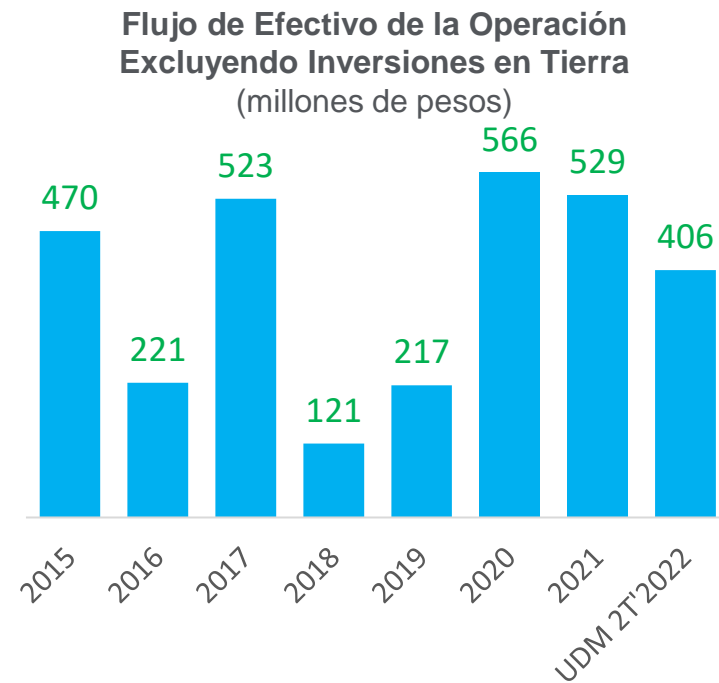
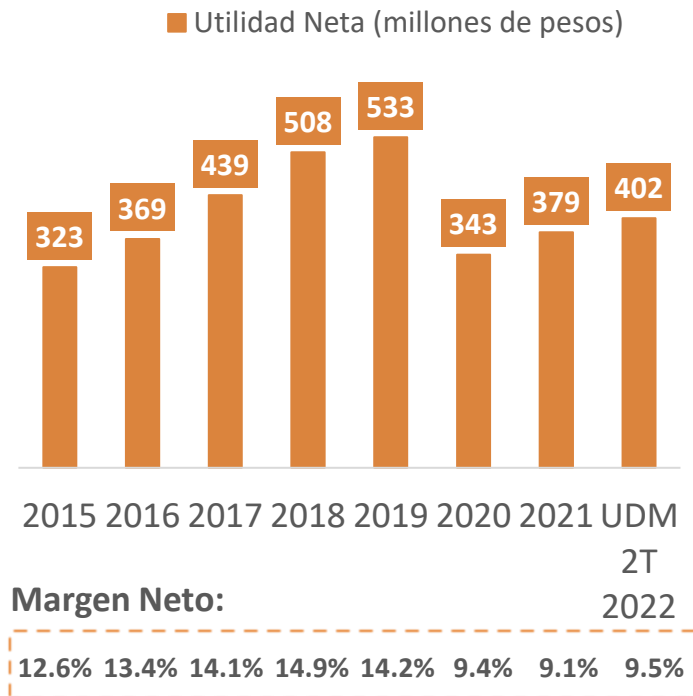
En el 2T'22, los impuestos a la utilidad contabilizados cerraron en 35 millones de pesos, un incremento de 55.5% comparado con los 23 millones de pesos reportados en el mismo periodo del 2021. La tasa impositiva de la Compañía fue de 24.0% en el 2T'22, un incremento comparado con 20.0% en el 2T'21.

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## ESTADO DE RESULTADOS

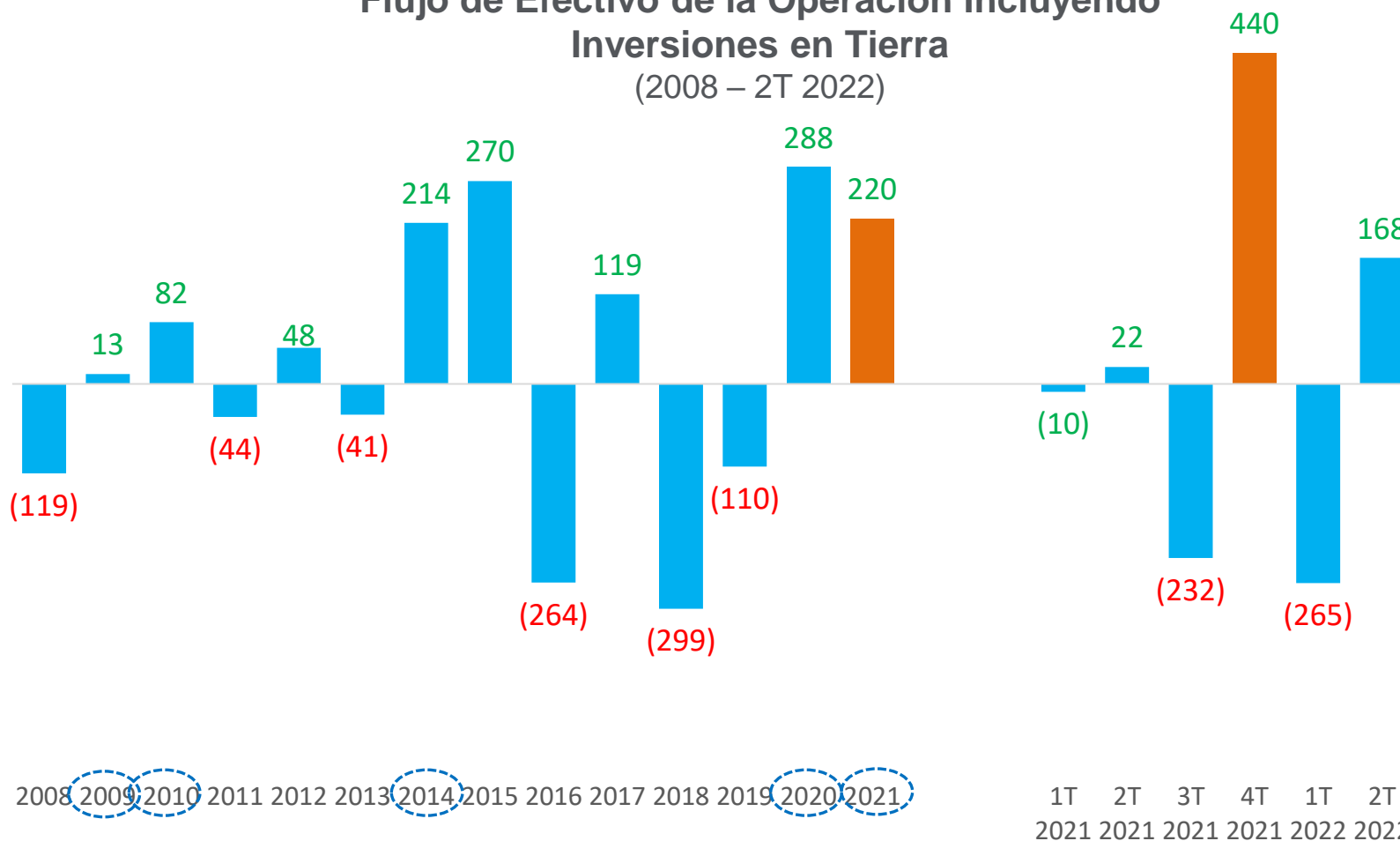
### Utilidad Neta

Durante el 2T'22, la Utilidad Neta alcanzó 111 millones de pesos comparado con 90 millones de pesos en el 2T'21, un incremento de 23.1%. El Margen Neto del trimestre incrementó 1.3 p.p., ubicándose en 11.4%. La Utilidad Neta de los UDM a junio de 2022 incrementó 17.2% para alcanzar 402 millones de pesos, con un margen neto de 9.5%.



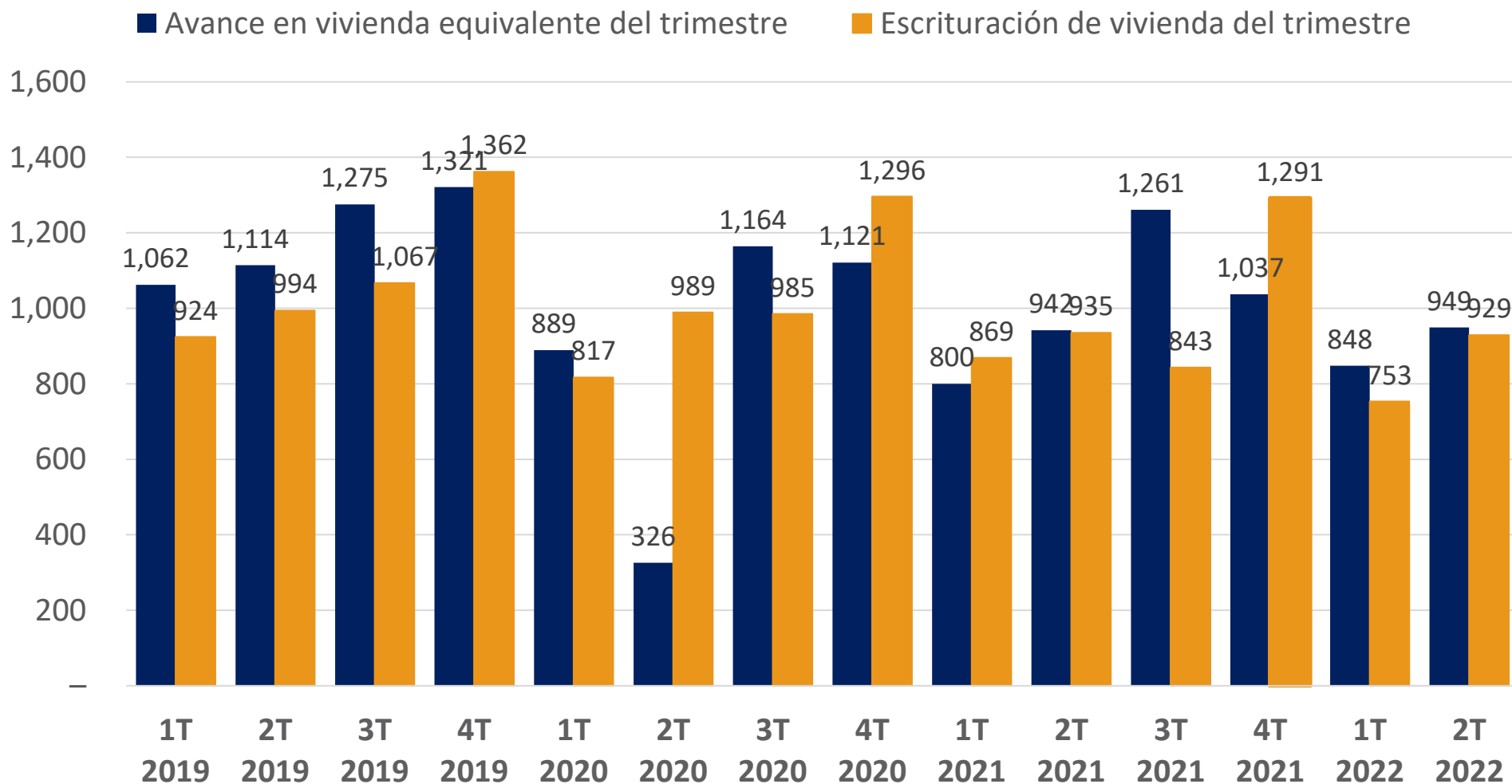
# Vinte generó un flujo de efectivo operativo positivo de 168 millones de pesos en el trimestre.

Flujo de Efectivo de la Operación Incluyendo Inversiones en Tierra  
(2008 – 2T 2022)



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

# La producción de vivienda fue ligeramente mayor que las escrituraciones y el inventario de vivienda equivalente genera las bases hacia un buen tercer trimestre.



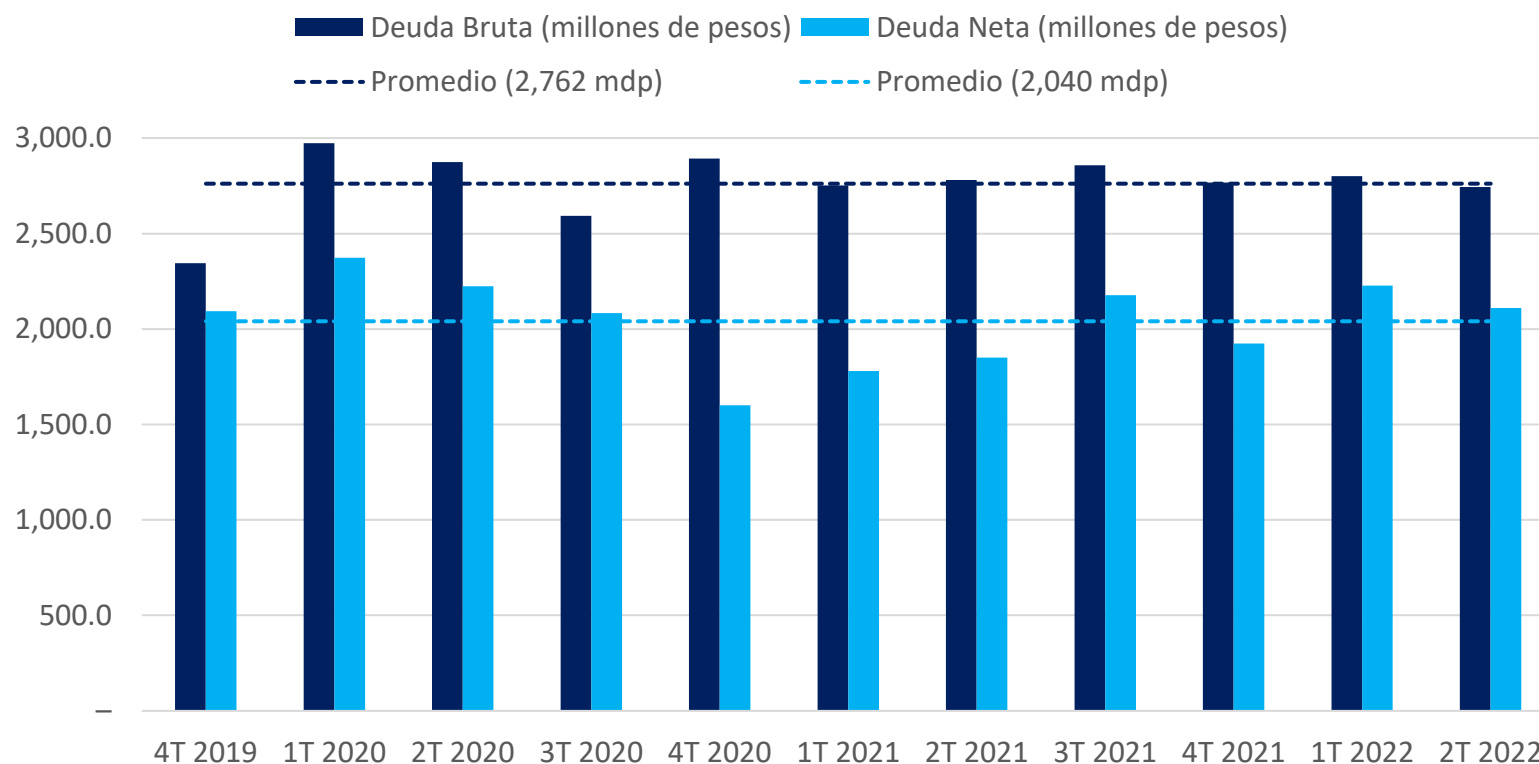
Inventario de viviendas equivalentes	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
	2,804	2,856	2,935	2,897	2,949	2,285	2,469	2,111	2,026	2,220	2,643	2,407	2,484	2,514

\*Viviendas Equivalentes: se refiere al número total de viviendas en producción por el grado de avance (por ejemplo, 100 viviendas al 70% es igual a 70 viviendas equivalentes).

# La Deuda Bruta y la Deuda Neta se mantuvieron en el promedio de los últimos 3 años y ambas en un nivel menor al primer trimestre del 2022.

## Deuda

Concepto (millones de pesos)	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Deuda Bruta	2,345.4	2,973.3	2,875.7	2,593.6	2,893.3	2,752.6	2,781.1	2,858.3	2,768.2	2,800.8	2,743.5
Deuda Neta	2,093.1	2,372.9	2,223.8	2,083.1	1,600.0	1,779.8	1,850.8	2,177.5	1,924.1	2,227.9	2,110.6

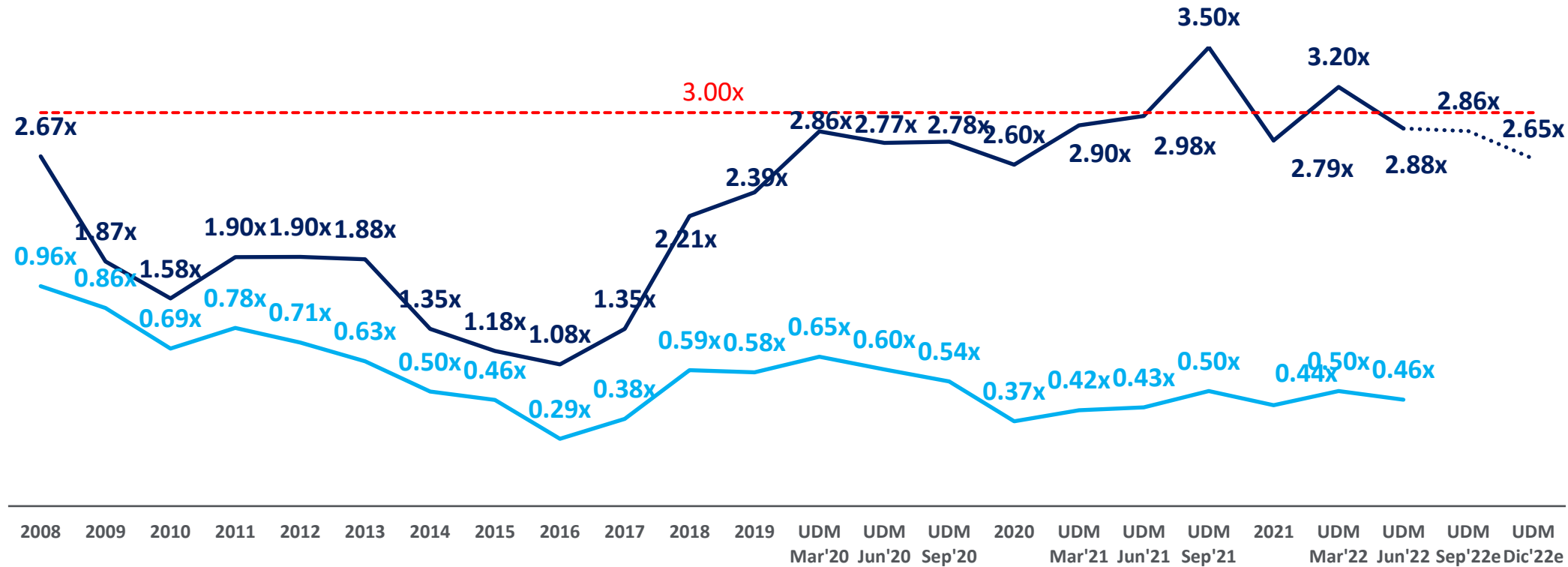


En el 2T'22, el nivel de apalancamiento medido como Deuda Neta/EBITDA fue de 2.88x, nuevamente por debajo de 3.0x y en línea con el Plan de Negocio del 2022. Se estima que el apalancamiento permanecerá debajo de 3.0x para el resto del año.

**Apalancamiento**  
(2008 – 2T'2022)

(MX\$m)	2T 2020	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Deuda Neta	\$2,224	\$2,178	\$1,924	\$2,228	\$2,111

— Deuda Neta / EBITDA      — Deuda Neta / Capital Contable

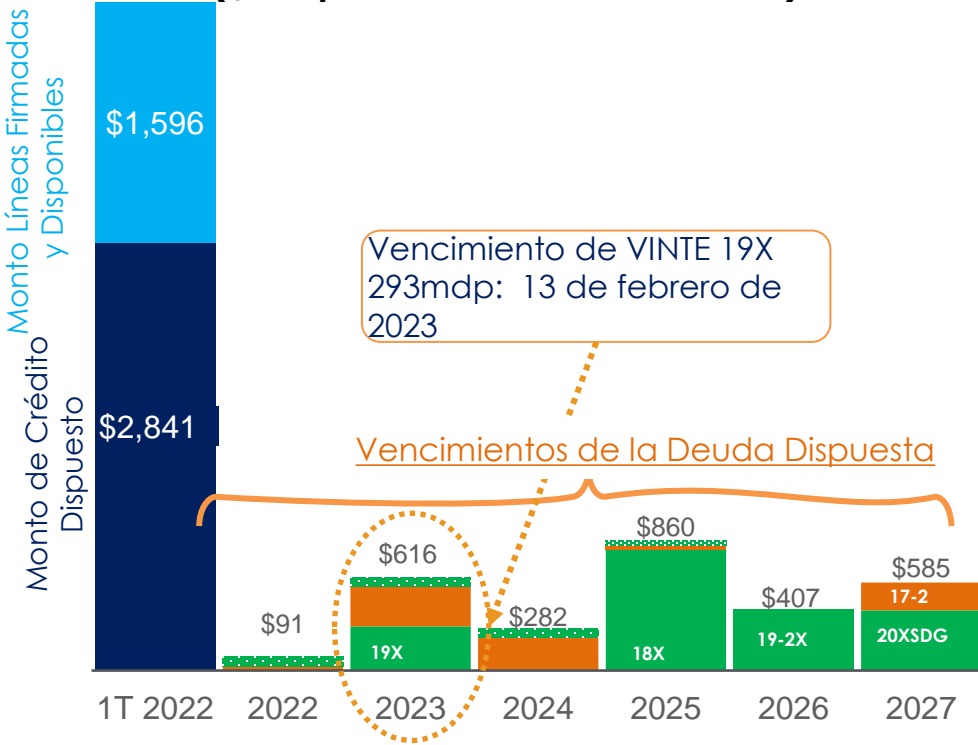


Fuente: Datos de la Compañía.

**VINTE mantiene más de 1,300 millones de pesos en líneas disponibles y de largo plazo y realizó la amortización anticipada de VINTE 19X para mejorar su perfil crediticio.**

### Acceso a Financiamiento Comprometido

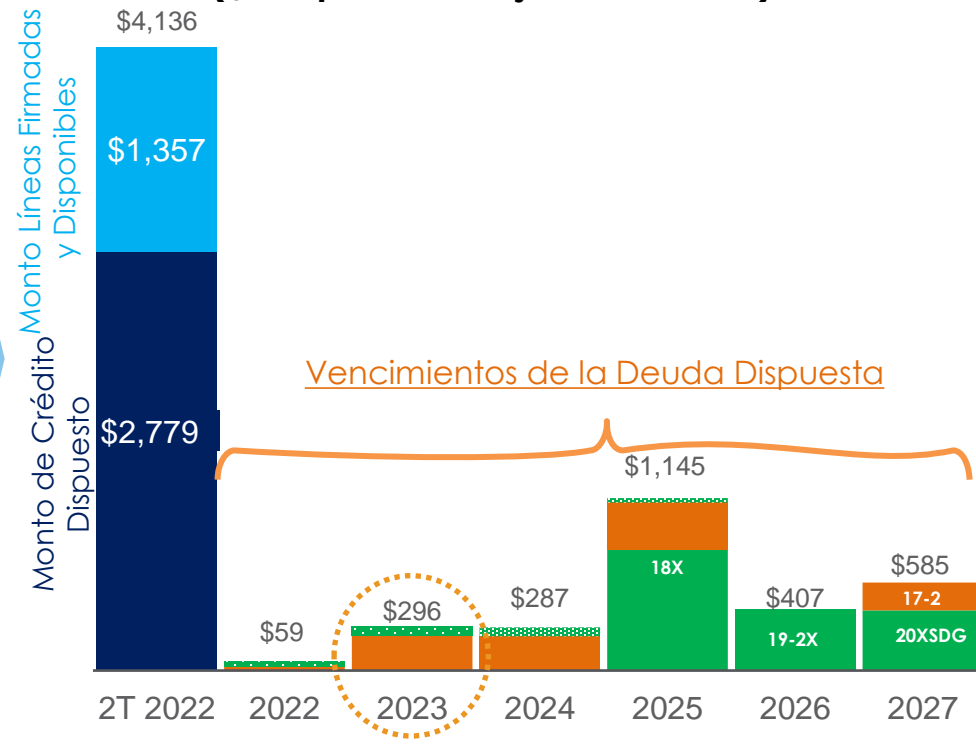
\$4,437 (\$ mdp, al 31 de marzo de 2022)



- 🏠 **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%**

### Acceso a Financiamiento Comprometido

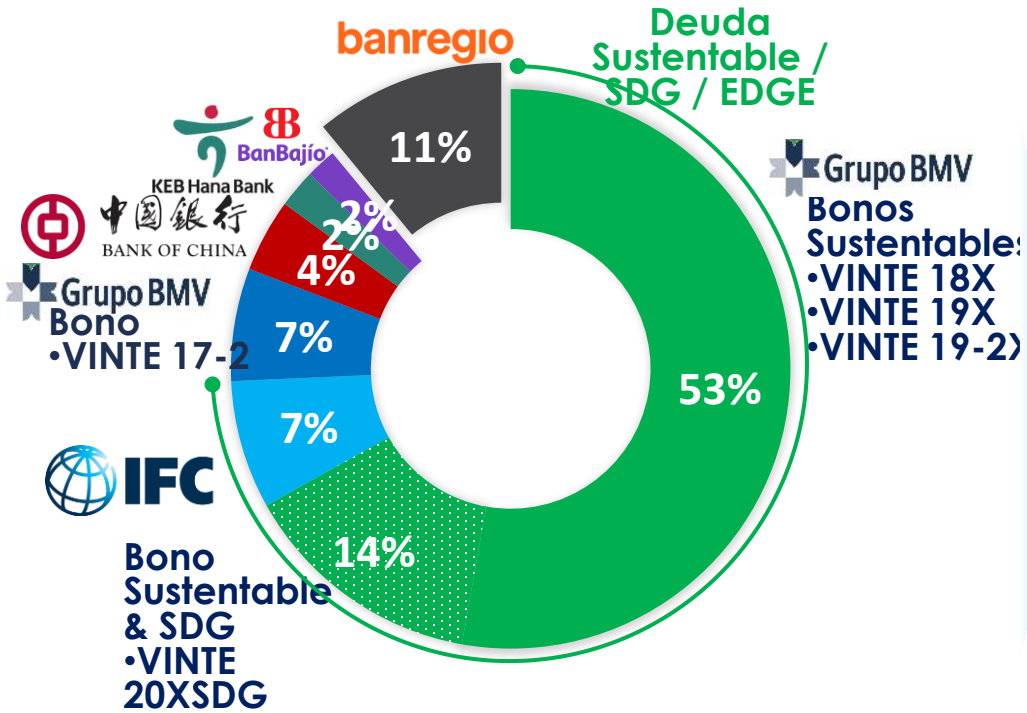
(\$ mdp, al 30 de junio de 2022)



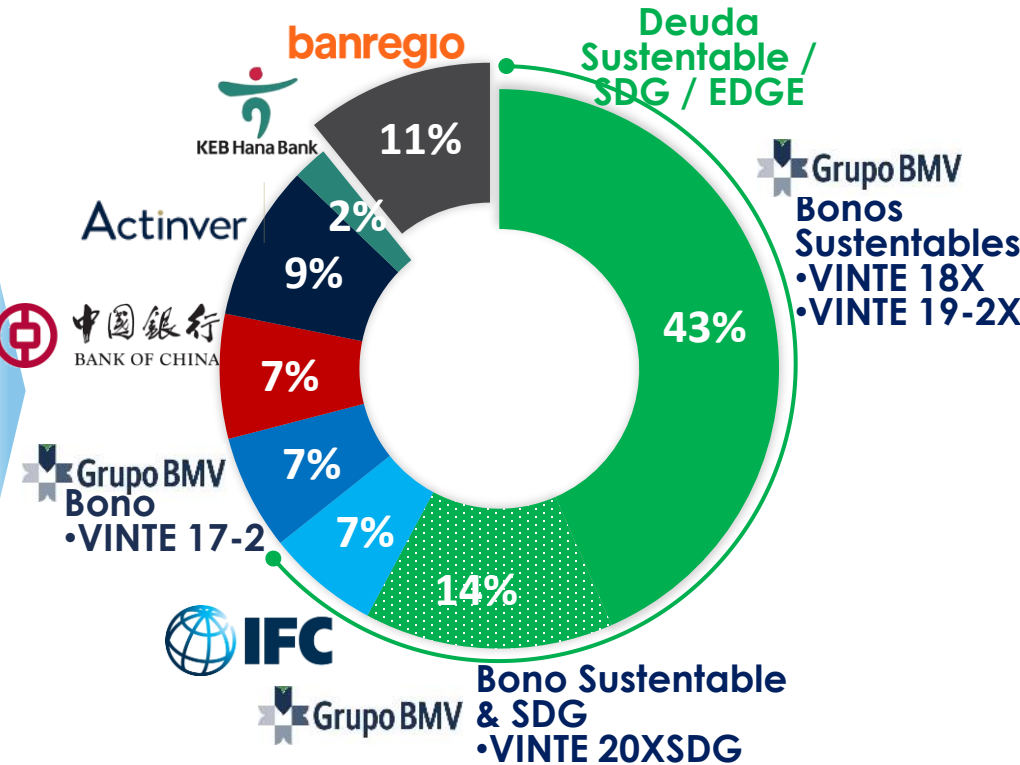
- 🏠 **Plazo** promedio de la deuda igual **3.4 años**
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,357 mdp**
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = **67%**

**El 100% de la deuda de VINTE se encuentra denominada en moneda nacional y, al cierre del segundo trimestre del 2022, el 75% de la deuda neta se encontraba denominada en tasa fija.**

**Deuda Bruta \$2,841 mdp\***  
(al 31 de marzo de 2022)



**Deuda Bruta \$2,779 mdp\***  
(al 30 de junio de 2022)



573 mdp en caja al 31 de marzo

74% de la deuda sustentable/SDG/EDGE

100% de la deuda en pesos

72% de la deuda neta en **tasa fija**

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

633 mdp en caja al 30 de junio

64% de la deuda sustentable/SDG/EDGE

100% de la deuda en pesos

75% de la deuda neta en **tasa fija**

\* Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,743.5 mdp

# ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

---

## Efectivo y equivalentes

Al cierre del segundo trimestre del 2022, el saldo de Efectivo y Equivalentes se ubicó en 633 millones de pesos, una disminución de 32.0% respecto a los 930 millones de pesos en el 2T'21 y un aumento de 151.2% respecto a los 252 millones de pesos en el 4T'19. Al 30 de junio del 2022, el saldo de efectivo fue equivalente a 9.5 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 segundo trimestre del 2022 en 7,773 millones de pesos, un incremento de 5.8% comparado con el año anterior.

# VINTE ha construido su Data Lake estructurando digitalmente la información de las operaciones e integrando la cadena de valor desde la adquisición de tierra hasta la Postventa.

- ✓ VINTE ha logrado más de 5 mil viviendas comercializadas a través de medios digitales desde el 2017.
- ✓ Las ventas digitales representaron el 39% del total de las ventas en 2021.



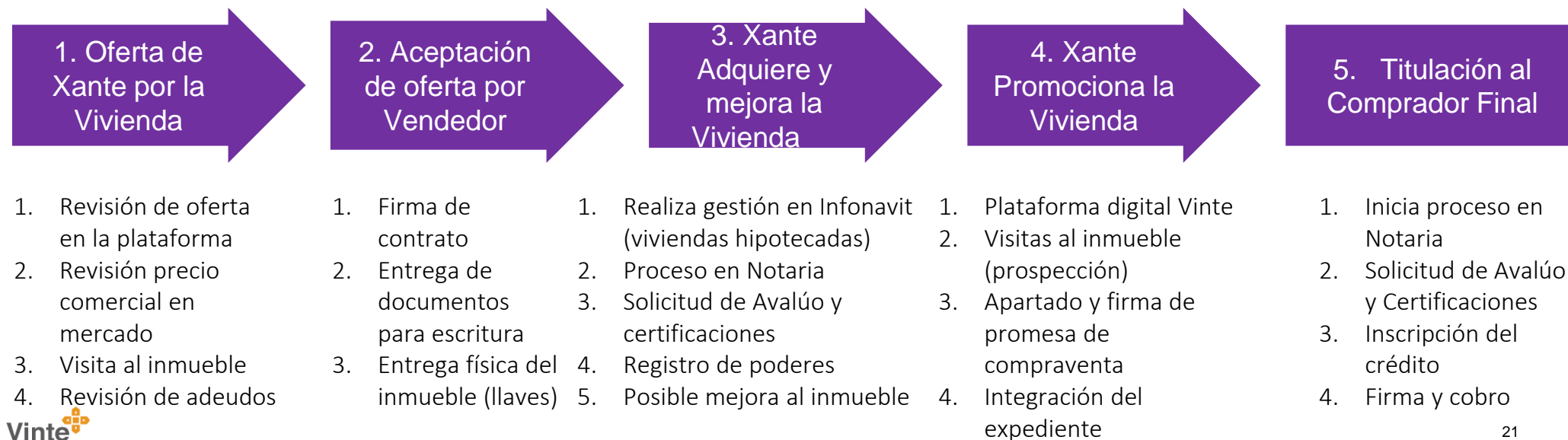
# Xante, nuestra plataforma de compra/venta de vivienda usada, inició operaciones a inicios del año, con 11 transacciones a la fecha, incluyendo 4 escrituraciones y 2 en proceso de escrituración.



Registros Acumulados en la plataforma	1T'22	2T'22
Registros para posible Compra / Venta de casas	57	127
Desarrollos Vinte	79%	80%

- *Xante.mx* (la plataforma de *proptech* propia de VINTE enfocada en vivienda usada) inició operaciones a principios de 2022.
- Las plazas en las que está enfocada son: Tecámac, Puebla, Querétaro, Pachuca, Playa del Carmen y Cancún.
- En lo que va del año, han visitado la página 127 potenciales clientes que buscan vender su vivienda, 80% son dueños de una vivienda VINTE.
  - Del total de clientes potenciales, el 48% busca cambiar de residencia, 24% liquidez, 8% una nueva adquisición y el 20% restante otros motivos para la venta de su vivienda.
- **En lo que va del año, ya se cerró el ciclo completo de 6 operaciones por un valor de \$5.3 millones de pesos, 4 ya escrituradas y 2 con contratos de compra venta y ya en proceso de escrituración.**
- **Adicionalmente, Xante cuenta con 5 viviendas en inventario en proceso de venta por un monto de \$4.6 millones de pesos.**

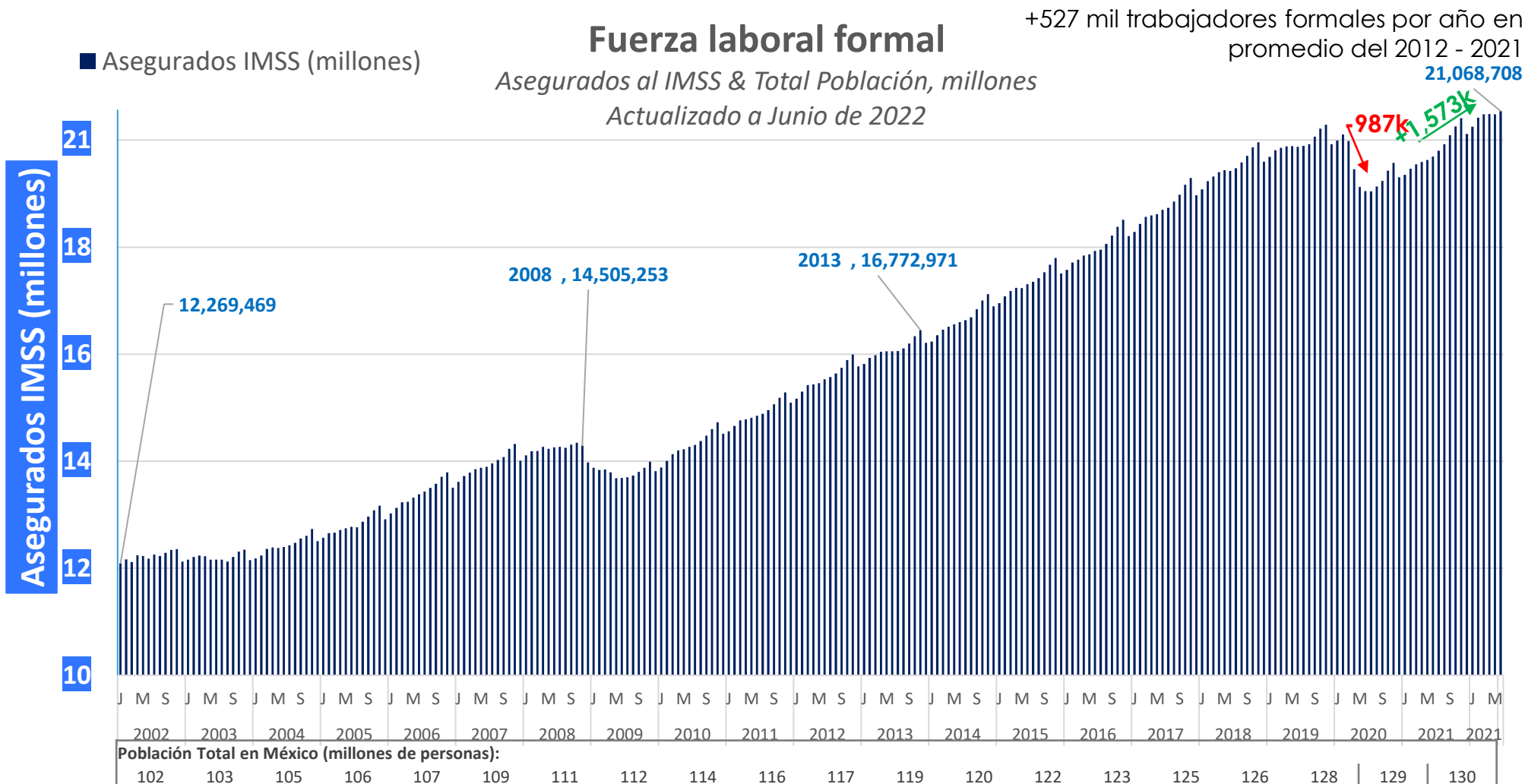
## Proceso de Ejecución



# INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES

## 1. EL EMPLEO Y LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

El empleo se ha recuperado de manera sólida y constante, con la generación de más de 1.5 millones de empleos de agosto del 2020 a junio del 2022



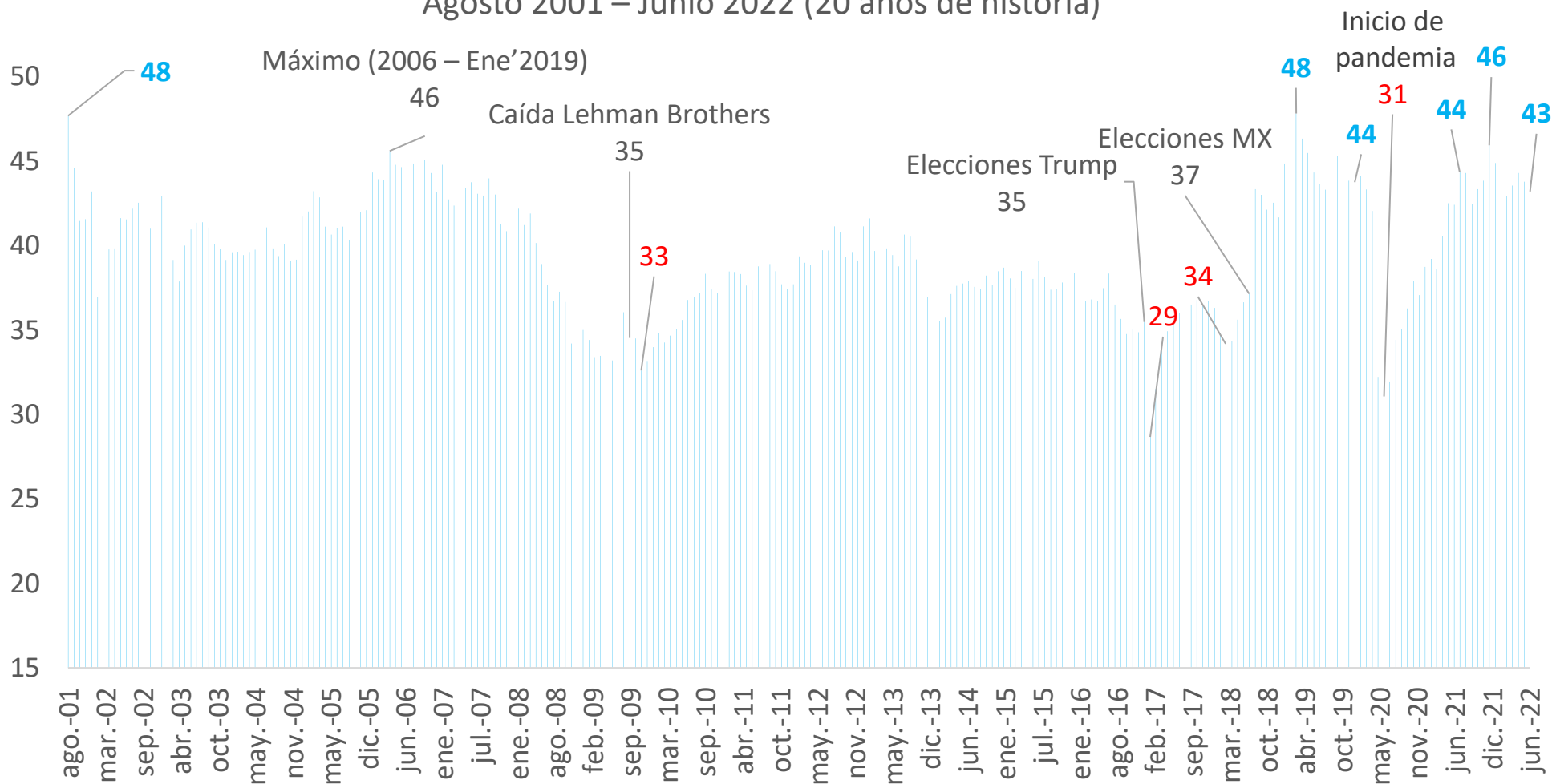
- ✓ La Población de México ha crecido 1.5 millones de personas cada año en promedio desde 2012 hasta 2021
- ✓ Del 2009 al 2021 se han creado 551 mil empleos anuales en promedio.
- ✗ Entre marzo y julio del 2020 hubo una disminución de 987k empleos netos.
- ✓ Entre agosto de 2020 y junio de 2022 se crearon 1,573k empleos netos.

## 2. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

El índice de confianza del consumidor se ha mantenido en niveles altos en los últimos 12 meses.

### Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)

Agosto 2001 – Junio 2022 (20 años de historia)

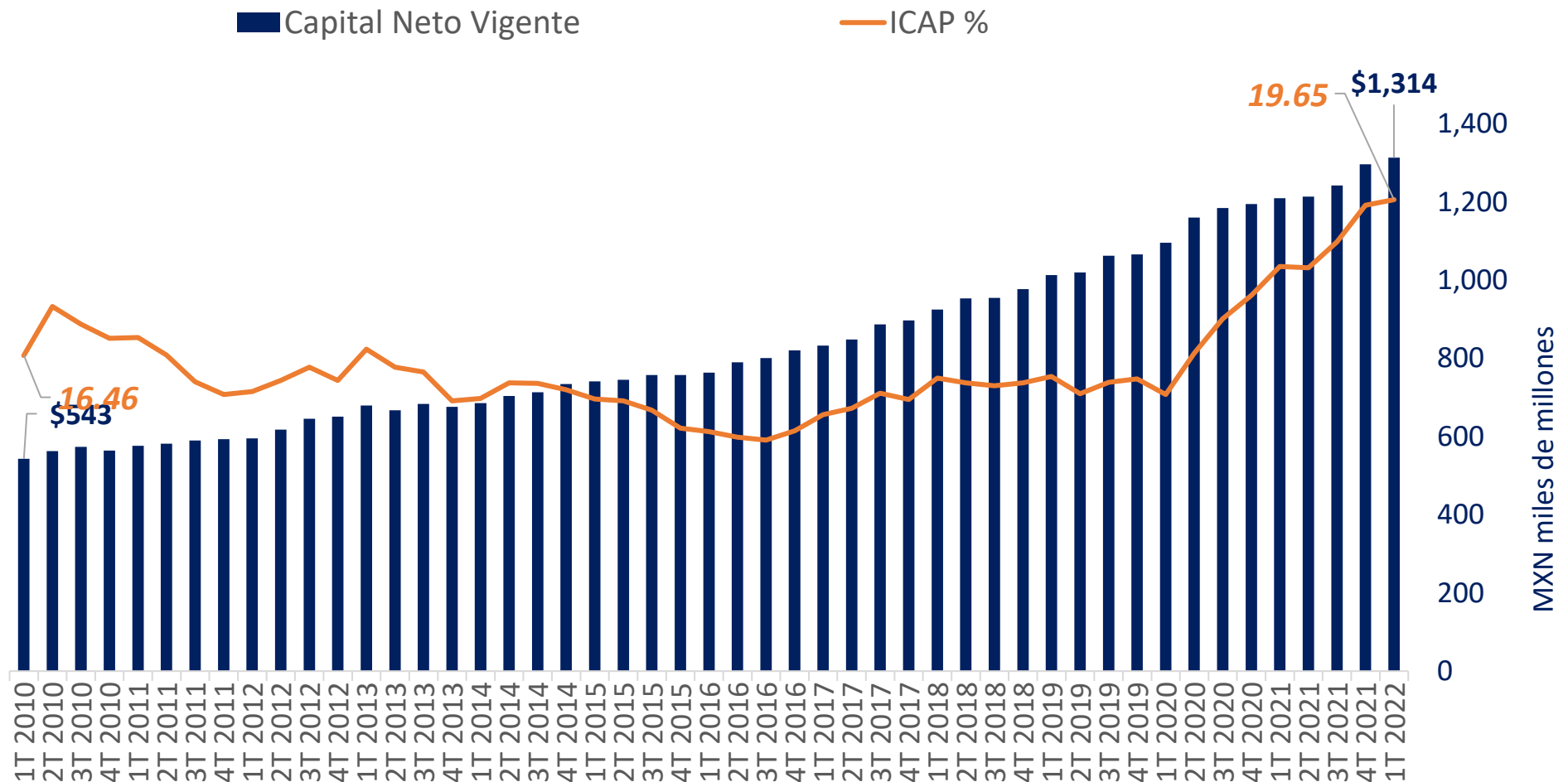


Fuente: INEGI

### 3. Capitalización de Sector Bancario

La banca mexicana se encuentra más sólida que nunca.

## Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado



#### 4. Originación de Principales Hipotecarias en el País

Las principales hipotecarias en el país continúan impulsando la originación de hipotecas, durante los primeros 5 meses del 2022 han aumentado el precio promedio un 12.9%.

### Hipotecas para Viviendas Nuevas

Enero – Mayo	Infonavit			Fovissste			Hipoteca Bancaria			Total		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Viviendas	66,762	70,884	58,178	9,459	12,117	10,376	30,674	35,967	35,536	106,895	118,968	104,090
Crecimiento %	(3.7%)	6.2%	(17.9%)	2.1%	28.1%	(14.4%)	(11.7%)	17.3%	(1.2%)	(5.7%)	11.3%	(12.5%)
Valor promedio	455k	472k	539k	721k	731k	726k	1,569k	1,729k	1,812k	798k	878k	992k
Crecimiento %	0.9%	3.8%	14.0%	4.8%	1.3%	(0.6%)	13.5%	10.2%	4.8%	5.6%	10.1%	12.9%
Monto colocado (millones de pesos)	30,363	33,478	31,336	6,819	8,852	7,534	48,139	62,178	64,389	85,322	104,509	103,260
Crecimiento %	(2.8%)	10.3%	(6.4%)	7.0%	29.8%	(14.9%)	0.2%	29.2%	3.6%	(0.4%)	22.5%	(1.2%)

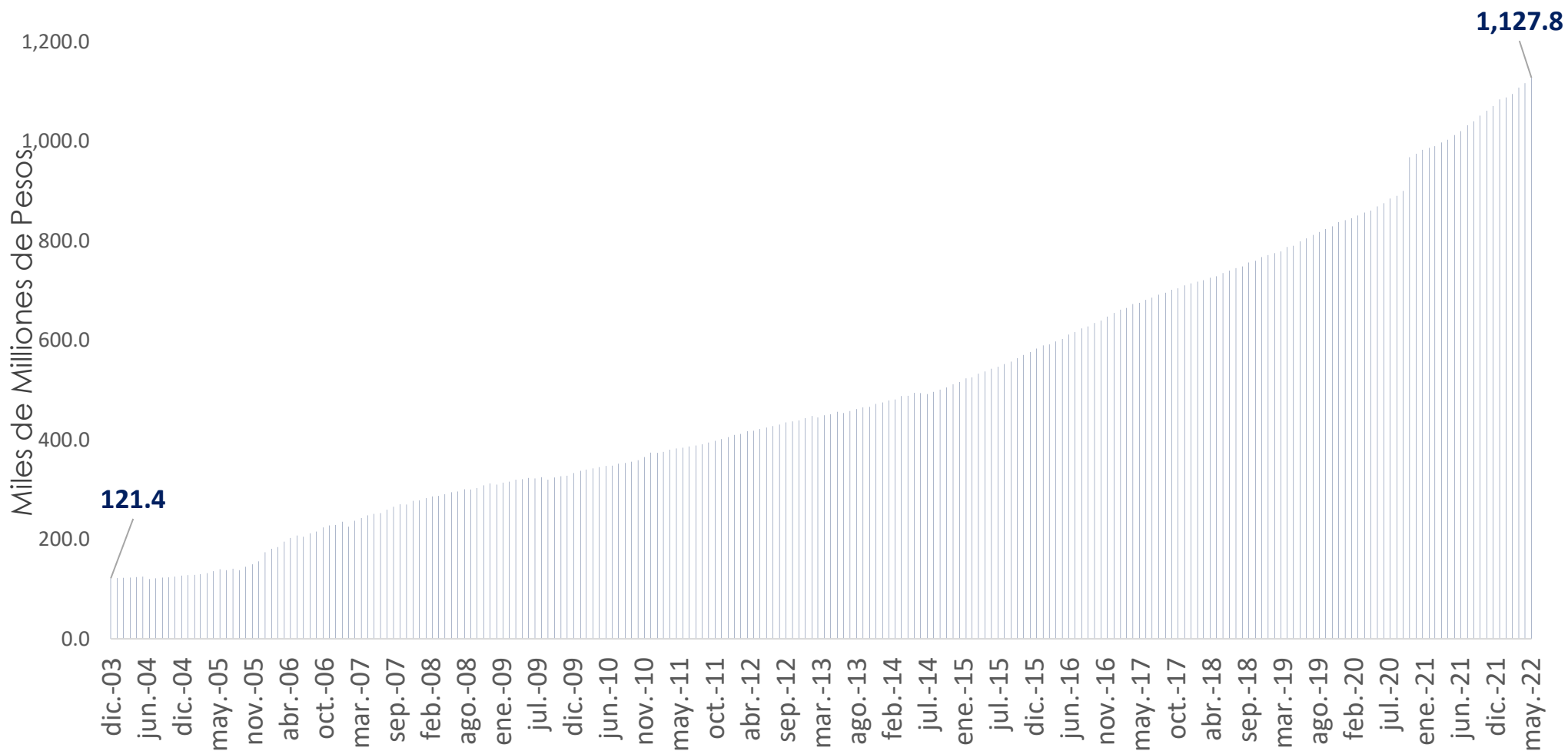
Fuente: SNIIV-SEDATU (algunos créditos entre los 3 tipos pueden ser repetidos por Cofinanciamientos, Unamos Créditos u otros).

## 5. Cartera de Vivienda de la Banca Comercial

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

### Banca Comercial - Crédito a la Vivienda

*Cartera Vigente – a Mayo 2022*



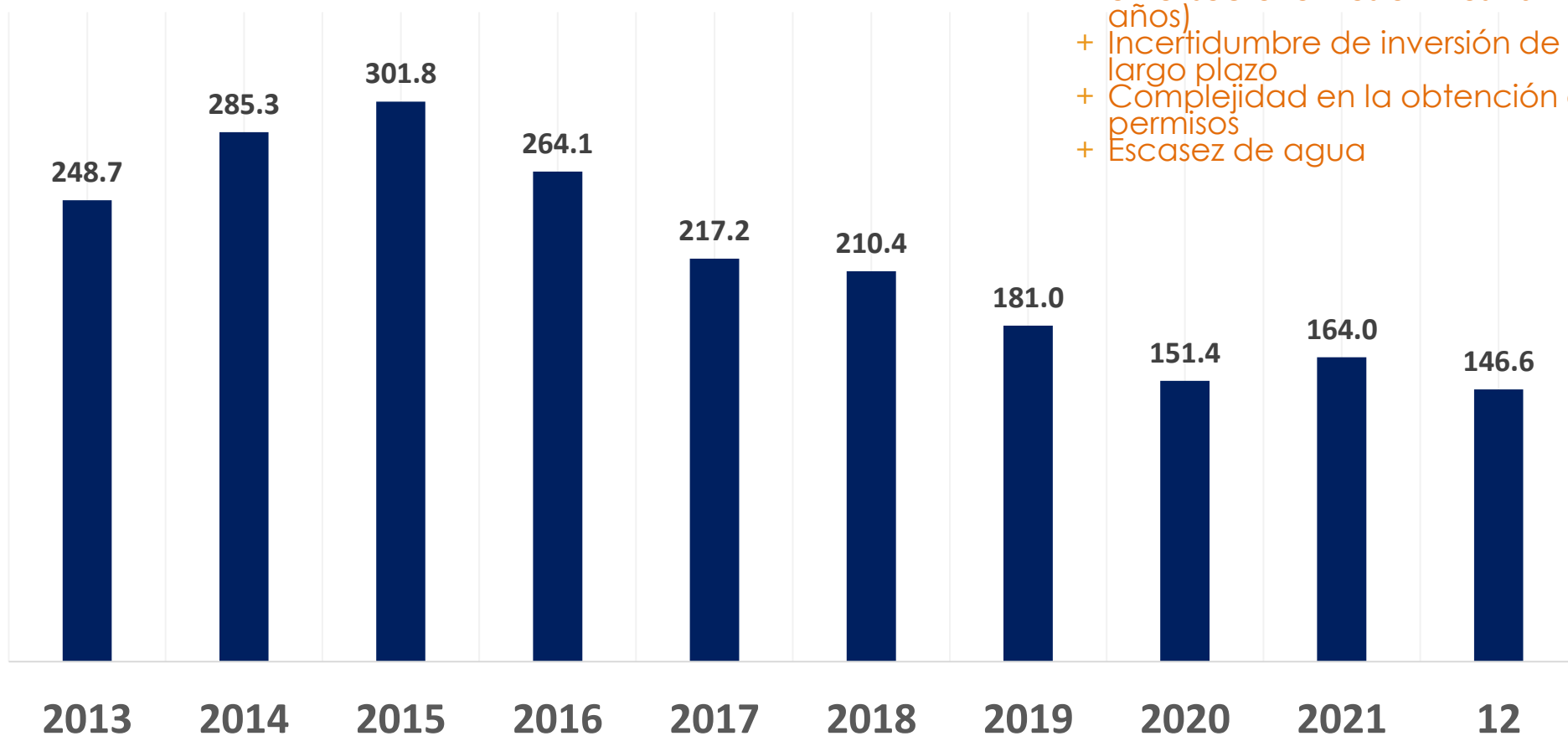
## 6. Producción de viviendas en México

En los primeros 5 meses del 2022 se produjeron en el país menos viviendas que en el 2020 (año de inicio de la pandemia), como resultado de la complejidad del aumento en la producción de este bien esencial para el ser humano.

### Escasez en la Oferta de Vivienda ante un entorno complejo

#### Producción Anual de Vivienda

('000s Unidades)



#### Principales determinantes:

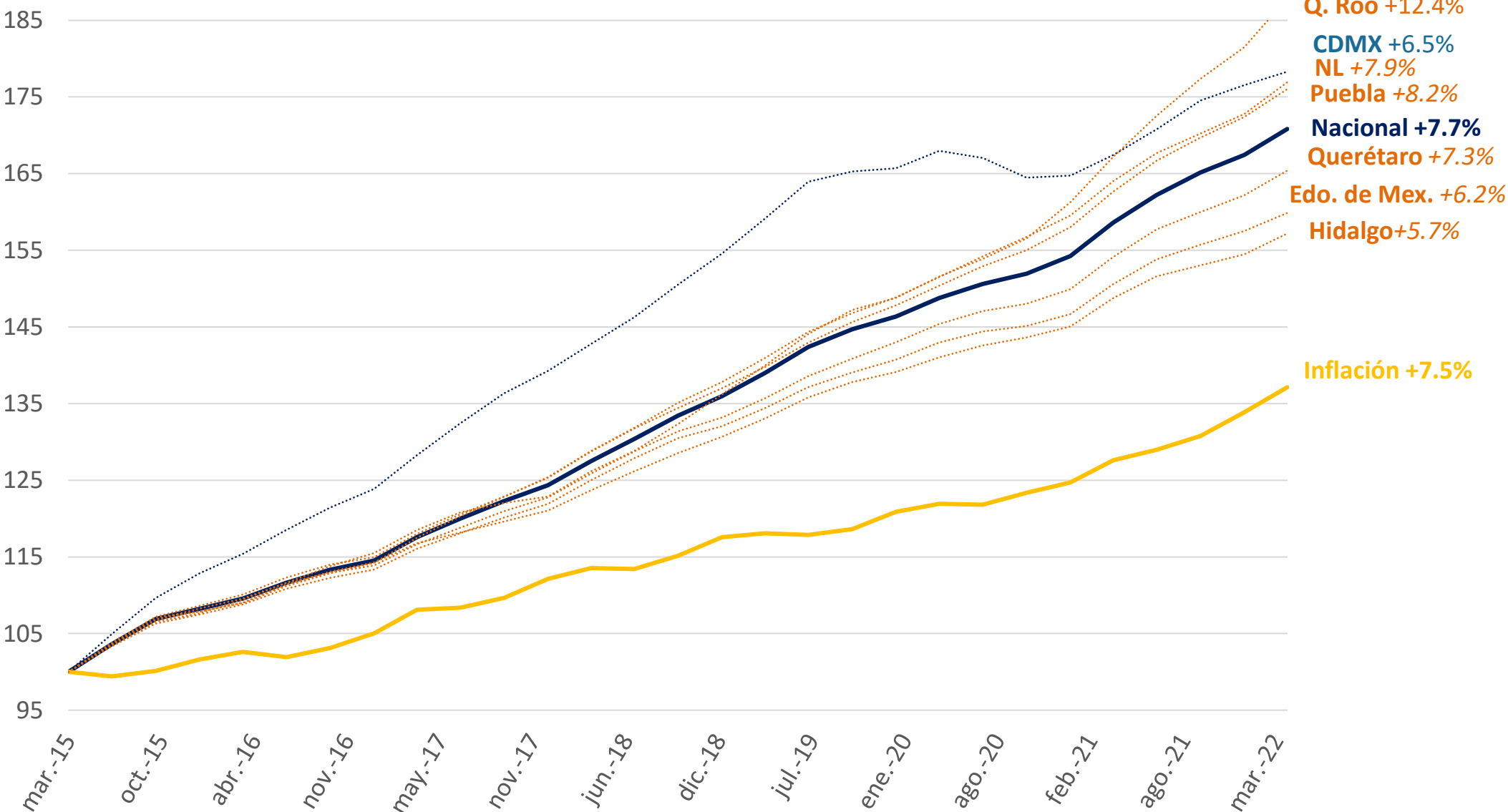
- + Disponibilidad limitada de capital (contracción de crédito y capital en el sector en los últimos 10 años)
- + Incertidumbre de inversión de largo plazo
- + Complejidad en la obtención de permisos
- + Escasez de agua

## 7. Precios de Vivienda a la Alza en el País

El crecimiento en precios de vivienda en México fue de 7.7% de marzo de 2021 a marzo de 2022, lo cual refleja mayor demanda que oferta al menos desde desde 2015.

### Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF<sup>(1)</sup> e INPC<sup>(2)</sup>

(Marzo 2015, base = 100%)



Fuente: SHF & INEGI

(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal

(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

# INFORMACIÓN ADICIONAL

## ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ Durante el segundo trimestre Vinte firmó 4 líneas de crédito con instituciones sólidas como BanRegio, Actinver, BBVA y Bank of China por más de 800 millones de pesos, todas sin garantía hipotecaria y tasas promedio de TIIE + 195 pbs con vencimiento en 2025. La Compañía no ha ejercido aún la mayoría de estas líneas, manteniendo así la flexibilidad en el acceso al financiamiento.
- ✦ El 11 de julio del 2022 la Sociedad pagó un dividendo por la cantidad de \$0.37 pesos por acción en circulación correspondiente a la primera exhibición del 50% (cincuenta por ciento) del dividendo aprobado por \$0.74 pesos por acción en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de fecha 28 de abril de 2022. El pago de dividendos se aprobó para realizarse en dos exhibiciones, la primera en julio de 2022 y la segunda en octubre de 2022.
- ✦ El 29 de junio del 2022 se llevó a cabo la amortización total anticipada voluntaria de los certificados bursátiles de largo plazo identificados con la clave de pizarra "VINTE 19X", para lo cual se realizarán los siguientes pagos:
  - \$292,990,000.00 (doscientos noventa y dos millones novecientos noventa mil Pesos 00/100 M.N.), correspondiente al monto total de principal.
  - \$1,782,030.29 (un millón setecientos ochenta y dos mil treinta Pesos 29/100 M.N.), correspondiente a los intereses devengados por el periodo de 23 (veintitrés) días comprendido entre el 6 de junio de 2022 y el 29 de junio de 2022 aplicable al periodo de intereses número 40 (cuarenta).

## 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. 32.70	Compra
<b>Miranda GR</b>	Martín Lara	<a href="mailto:martin.lara@miranda-gr.com">martin.lara@miranda-gr.com</a>	Ps. 36.00	Compra
<b>SIGNUM Research</b>	Daniel Espejel	<a href="mailto:daniel.espejel@signumresearch.com">daniel.espejel@signumresearch.com</a>	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 19 años se dedica a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 51 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 30 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."*



# ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

ACTIVO (miles de pesos)	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	930,241	632,829	(32.0%)
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	323,509	449,770	39.0%
Inventarios inmobiliarios	2,972,662	3,462,235	16.5%
Pagos anticipados y otros activos	216,183	239,660	10.9%
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,442,595</b>	<b>4,784,494</b>	<b>7.7%</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>			
Inventarios inmobiliarios	4,376,611	4,311,307	(1.5%)
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	54,734	52,055	(4.9%)
Propiedades, mobiliario y equipo	109,058	93,773	(14.0%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	-	10,000	N.A.
Otros activos a largo plazo	5,660	19,660	>100%
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	387	87,197	>100%
Otras inversiones a largo plazo	-	42,000	N.A.
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4,546,450</b>	<b>4,615,991</b>	<b>1.5%</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>8,989,045</b>	<b>9,400,485</b>	<b>4.6%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Δ%
<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>			
Proveedores CP y acreedores diversos	539,651	503,779	(6.6%)
Proveedores de terrenos CP	92,727	70,304	(24.2%)
Deuda con costo de CP	171,223	124,626	(27.2%)
Impuestos y otras cuentas por pagar	90,593	114,864	26.8%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	198,917	300,007	50.8%
Otros pasivos circulantes sin costo	86,611	73,000	(15.7%)
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,179,722</b>	<b>1,186,580</b>	<b>0.6%</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda con costo de LP	561,107	853,473	52.1%
Certificado bursátil	2,048,731	1,765,360	(13.8%)
Impuestos diferidos	829,465	942,570	13.6%
Otros pasivos LP sin costo	72,143	105,488	46.2%
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,511,445</b>	<b>3,666,890</b>	<b>4.4%</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>4,691,167</b>	<b>4,853,470</b>	<b>3.5%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	97,398	92,455	(5.1%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,323,824	2,540,269	9.3%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	154,426	175,258	13.5%
Participación no controladora	113,118	129,921	14.9%
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,297,879</b>	<b>4,547,015</b>	<b>5.8%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>8,989,045</b>	<b>9,400,485</b>	<b>4.6%</b>

## ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Estado de Resultados						
(Miles de pesos)	2T21	2T22	Δ%	Ene-Jun '21	Ene-Jun '22	Δ%
Viviendas (unidades)	935	929	(0.6%)	1,804	1,682	(6.8%)
Precio Promedio	950.1	1,032.1	8.6%	918.8	1,035.9	12.8%
<b>Ingresos</b>	<b>894,940</b>	<b>973,674</b>	<b>8.8%</b>	<b>1,677,819</b>	<b>1,760,909</b>	<b>5.0%</b>
Costo de Venta (sin intereses)	627,009	672,471	7.3%	1,180,869	1,229,891	4.2%
Utilidad Bruta	267,931	301,203	12.4%	496,950	531,017	6.9%
Margen Bruto	29.9%	30.9%	1.00 p.p.	29.6%	30.2%	0.54 p.p.
GAV y Otros Gastos	111,541	108,883	(2.4%)	215,444	206,763	(4.0%)
<b>EBITDA</b>	<b>156,391</b>	<b>192,320</b>	<b>23.0%</b>	<b>281,506</b>	<b>324,254</b>	<b>15.2%</b>
Margen EBITDA	17.5%	19.8%	2.28 p.p.	16.8%	18.4%	1.64 p.p.
Depreciación y Amortización	12,183	12,312	1.1%	23,972	24,544	2.4%
CIF	31,323	33,714	7.6%	59,129	61,267	3.6%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>112,885</b>	<b>146,294</b>	<b>29.6%</b>	<b>198,405</b>	<b>238,444</b>	<b>20.2%</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	12.6%	15.0%	2.41 p.p.	11.8%	13.5%	1.72 p.p.
ISR	22,577	35,111	55.5%	39,681	57,227	44.2%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>90,308</b>	<b>111,183</b>	<b>23.1%</b>	<b>158,724</b>	<b>181,217</b>	<b>14.2%</b>
Margen Neto	10.1%	11.4%	1.33 p.p.	9.5%	10.3%	0.83 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,123	3,900	24.9%	4,298	5,959	38.7%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	87,185	107,283	23.1%	154,426	175,258	13.5%
Intereses en Costo de Ventas	21,910	23,547	7.5%	46,794	48,060	2.7%

# ESTADOS FINANCIEROS

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

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

(Miles de pesos)	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	198,405	238,444	20.2%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	23,972	24,544	2.4%
Amortización de gastos de colocación de deuda	9,632	7,717	(19.9%)
Baja de activos	50	289	>100%
Intereses a cargo	4,212	20,699	>100%
Intereses a favor	(4,876)	(2,868)	(41.2%)
Participación en asociados y negocios conjuntos	-	(1,095)	N.A.
<b>Suma</b>	<b>231,395</b>	<b>287,730</b>	<b>24.3%</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	51,588	254,083	>100%
Decremento (Incremento) en Inventarios	(130,776)	(288,778)	>100%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(23,976)	(170,354)	>100%
Incremento (Decremento) en Proveedores	(123,777)	(82,696)	(33.2%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	23,589	32,275	36.8%
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(24,419)	(52,323)	>100%
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(227,771)</b>	<b>(307,793)</b>	<b>35.1%</b>
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación</b>	<b>3,624</b>	<b>(20,063)</b>	<b>(653.6%)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	(40,904)	N.A.
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(2,558)	(3,732)	45.9%
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(2,558)</b>	<b>(44,636)</b>	<b>&gt;100%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Aumento en financiamiento bancario	498,800	1,576,504	>100%
Recompra de Acciones	(31,766)	(3,540)	(88.9%)
Disminución en instituciones de crédito	(304,815)	(1,315,931)	>100%
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	(315,000)	(292,990)	(7.0%)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(58,321)	(89,841)	54.0%
Aumento de Capital	-	-	N.A.
Gastos de colocación de deuda	(810)	(66)	(91.8%)
Dividendos pagados	(147,925)	-	N.A.
Intereses pagados	(4,212)	(20,699)	>100%
Otras partidas	-	-	N.A.
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento</b>	<b>(364,048)</b>	<b>(146,563)</b>	<b>(59.7%)</b>
	(364,048)	(146,563)	
<b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>(362,982)</b>	<b>(211,262)</b>	<b>(41.8%)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>1,293,223</b>	<b>844,091</b>	<b>(34.7%)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>930,241</b>	<b>632,829</b>	<b>(32.0%)</b>