



# REPORTE TRIMESTRAL 4T 2022

**Foto: Desarrollo Real Segovia**

Puebla

4,551 viviendas proyectadas (3,055 viviendas ya escrituradas).

Desarrollo cerrado con residencias en privadas, acceso controlado, parque central de 3 hectáreas con campo de beisbol y futbol, ciclo-pista, multicancha, palapas, dog-park y juegos infantiles.

Planta de tratamiento de agua.

Laguna y pozo de absorción de agua pluvial.

1,627 viviendas EDGE certificadas (incluyendo 348 viviendas EDGE Advanced)

## Vinte incrementa sus ingresos por escrituración de vivienda un 10.6% durante 2022, llegando a niveles récord tanto en el trimestre como en el año, en línea con el plan de negocios.

Cd. de México, México a 28 de febrero del 2023 – VINTE Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda sustentable en México, anuncia sus resultados del cuarto trimestre y año completo 2022. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, con base en estados financieros internos y no auditados, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

- ✦ Durante el 4T'22, los **ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento a la vivienda** se colocaron **en niveles récord**, creciendo en un 9.6% y 48.1% respectivamente, vs el 4T'21. El crecimiento anual acumulado de los ingresos por escrituración de vivienda del 2022 fue del 10.6% derivado de la **diversificación de proyectos**, la cual permite seguir implementando estrategias por segmento y por plaza, asimismo el crecimiento acumulado de ingresos por equipamiento para la vivienda fue de 46.9% mostrando el alto potencial de crecimiento de la subsidiaria Emobel.
- ✦ Ante una normalización de los ingresos por venta de lotes (reducción del 82% dado el ingreso extraordinario en 2021), los **ingresos totales** en 2022 crecieron un 4.7%, el **EBITDA** un 7.5% y la **Utilidad Neta** un 7.1% vs. el 2021.
- ✦ El **precio promedio** del 4T'22 se incrementó un 7.3%, alcanzando 1.16 millones al 4T'21.
- ✦ La Compañía obtuvo un **flujo de efectivo operativo** (incluyendo la adquisición de reservas territoriales) **positivo** por 450 millones de pesos en el trimestre, el **nivel más alto histórico**.
- ✦ En el 4T'22, el **nivel de apalancamiento** medido como **Deuda Neta/EBITDA** fue de 2.85x, regresando a un nivel por debajo de 3.00x y en línea con lo esperado durante el año. La deuda neta en **tasa fija** pasó de 68% en el 3T'22 a 76% en el 4T'22 (a una tasa de interés del 9.72% promedio), minimizando la exposición a las tasas variables. El 63% de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE**. Contamos con 1,115 millones de pesos en líneas disponibles de largo plazo, así como menos vencimientos de deuda durante el 2023 y 2024 que el efectivo en caja.
- ✦ La Compañía estima para el 2023 una **inversión** proyectada de **100 millones de pesos** en **Xante**, negocio 100% propiedad de Vinte enfocado en la compraventa de vivienda usada. Al cierre del 2022, **Xante** acumuló un total de **62** transacciones (incluyendo adquisición, consignación, venta, repagos de hipoteca y obtención de nuevas hipotecas).
- ✦ Vinte fue reconocida en diciembre de 2022 por **Environmental Finance** con dos **Premios de Impacto**, el primero siendo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría **Agua**, y el segundo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría **Bienes Raíces**.
- ✦ Vinte fue incluido en la lista **Regional Top Rated 2023** de **Sustainalytics**, reafirmando el compromiso de la Compañía con su estrategia de sustentabilidad. Vinte mantiene como prioridad cumplir con altos estándares en ESG, posicionándose dentro del **top 9%** en ESG a nivel mundial, de acuerdo con **Sustainalytics**.
- ✦ En el 2022, Vinte **superó su meta** de **viviendas EDGE** certificadas, logrando certificar 3,985 viviendas, acumulando un total de **10,003 viviendas certificadas (incluyendo 898 EDGE Advanced)**. Con esto, la Compañía continúa desarrollando construcciones eficientes en recursos, ahorrando importantes cantidades de energía, agua y CO2, y beneficiando a más de 35 mil personas.

## CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

¡Estamos viviendo un momento muy interesante en el país! El *nearshoring* está teniendo un impacto muy positivo en los fundamentales del sector vivienda, no solo por el empleo generado sino por la necesidad básica de una casa para poder capturar las inversiones extranjeras en el país.

Adicionalmente, la banca sigue sumamente sólida y con gran apetito por la originación de hipotecas. El Infonavit y el Fovissste igualmente han estado buscando incrementar la originación a través de un esquema de tasas de interés por debajo de los Cetes y de incrementos en montos de hipotecas y de la edad para el retiro. En los últimos 24 meses, el Infonavit incrementó en casi 2 millones el número de sus derechohabientes activos, llegando a 22 millones, que cuentan con un ahorro en sus subcuentas por más de 1,000 mil millones de pesos por primera vez en la historia (comparado con menos de 400 mil millones de pesos en 2012).

¡En Vinte estamos preparados para capturar estas oportunidades! Estamos en el centro del país, donde se capta la mayor parte de la inversión extranjera y se cuenta con los centros logísticos más grandes del país. Tenemos 2 proyectos en Nuevo León, que es el estado con mayor incremento en naves industriales por *nearshoring*. Y en Quintana Roo donde estamos viendo un crecimiento importantísimo en el sector turístico.

Contamos con reservas territoriales para los siguientes 7 años, un modelo de negocio probado y, lo más importante, ¡un equipo extraordinario conformado por todos los que somos parte de esta gran empresa!

**Sergio Leal Aguirre,**  
Presidente Ejecutivo

## CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Con base en los fundamentales positivos del sector vivienda en México, hemos elaborado un plan de negocios 2023 que incluye inversiones por unos 3,500 millones de pesos, incluyendo 200 millones de pesos en eMobel (negocio de venta de equipamiento para la vivienda) y unos 100 millones de pesos en Xante (nuestro nuevo y ya rentable negocio de compra y venta de vivienda usada).

Después de un crecimiento anual compuesto del 14.4% del 2007 al 2022, este año 2023 estamos esperando un crecimiento también de doble dígito, entre el 10 y 15% en ingresos por la escrituración de vivienda.

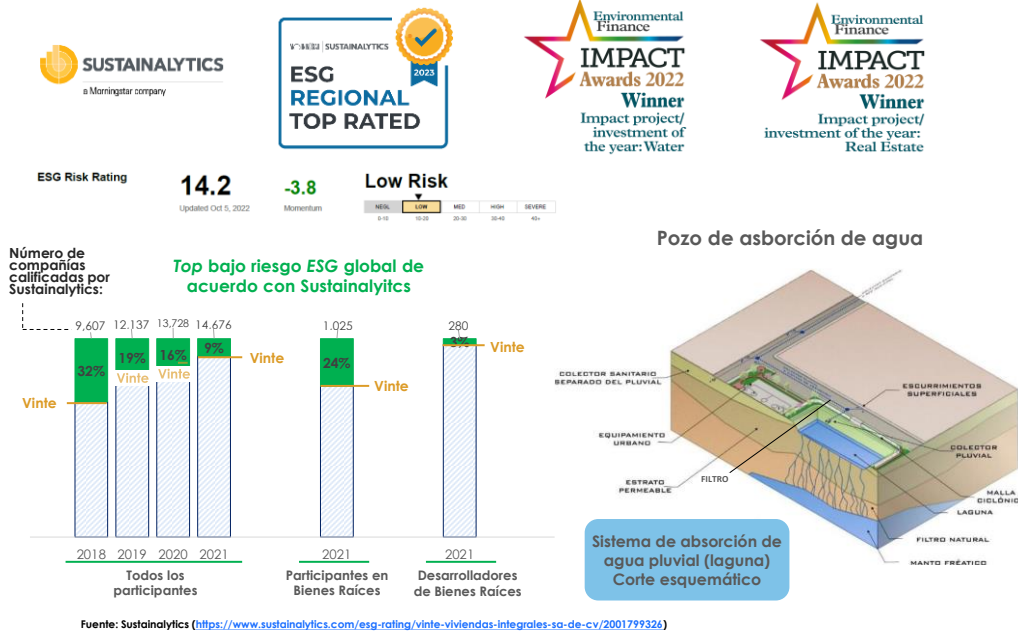
Seguiremos enfocados en mejorar la rentabilidad de la Compañía, como lo hicimos en 2022 y 2021, y en generar flujo de efectivo positivo. El cuarto trimestre del 2022 marcó nuestro trimestre récord en la generación de efectivo, reduciendo así nuestro apalancamiento de 3.18 a 2.85 veces Deuda Neta a EBITDA, en línea con nuestro plan de negocio. En el 2023 planeamos reducir este indicador a 2.79 veces. Cabe señalar que nuestro nivel de deuda neta es actualmente muy similar al del 4T'19.

El dividendo decretado en la Asamblea del año pasado fue de 160 millones de pesos, y en este año el Consejo estará proponiendo a la Asamblea un dividendo por 180 millones de pesos. Lo cual sería ya el quinceavo año consecutivo repartiendo dividendos.

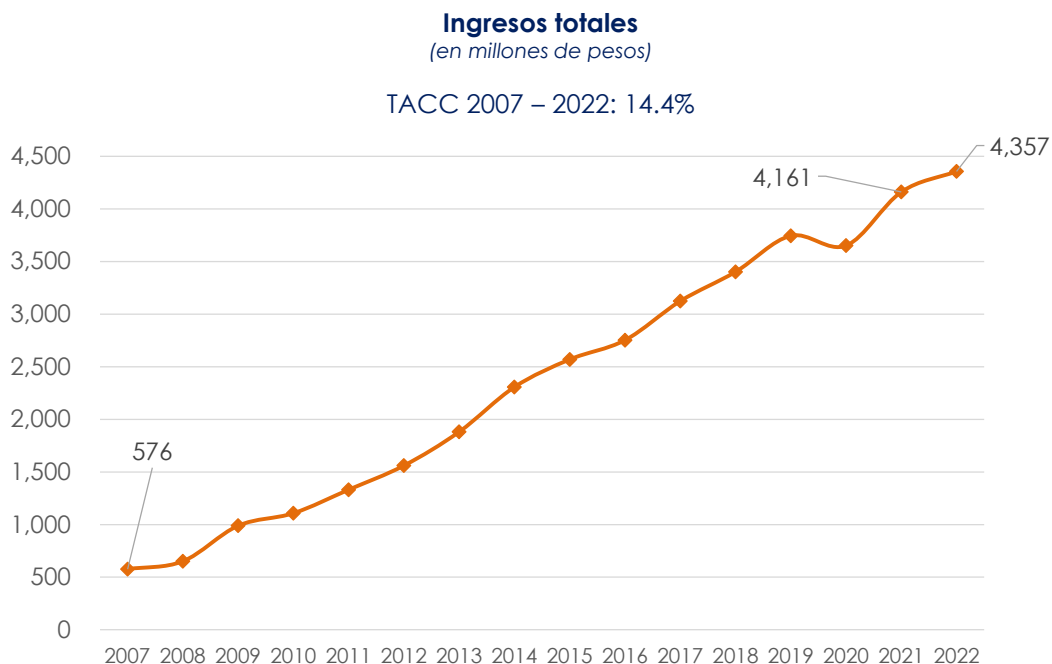
Creemos que en México hay grandes oportunidades de inversión, y en los siguientes años las empresas institucionales del sector vivienda que cuenten con un modelo de negocio probado, con reservas territoriales bien posicionadas y un nivel adecuado de capitalización, van a poder lograr resultados muy positivos. ¡En Vinte estamos listos!

**René Jaime Mungarro,**  
Director General

VINTE RECIBIÓ RECIENTEMENTE TRES RECONOCIMIENTOS IMPORTANTES, UNO POR SER TOP 9% EN EL MUNDO EN CALIFICACIÓN ESG DE SUSTAINALYTICS, Y DOS POR IMPACTO POSITIVO EN AGUA Y EN REAL ESTATE DE ENVIRONMENTAL FINANCE.



EL TOTAL DE INGRESOS DEL 2022 SUMARON 4,357 MILLONES DE PESOS, EN LÍNEA AL PLAN DE NEGOCIO ANUAL.



LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN Y EQUIPAMIENTO DE VIVIENDAS SE COLOCARON EN NIVELES RÉCORD.

(millones de pesos)	2019	2020	2021	2022	Δ% vs 2021
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	3,438	3,426	3,694	4,087	10.6%
Ingresos por escrituración de vivienda usada (Xante)	–	–	–	5	–
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	143	59	328	60	(81.6%)
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	164	166	139	204	46.9%
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,745</b>	<b>3,651</b>	<b>4,161</b>	<b>4,357</b>	<b>4.7%</b>

Durante el 2021 tuvimos la venta del terreno Queralt en Querétaro y la aportación del terreno al Fideicomiso con Adamantine; ambos generaron ingresos extraordinarios por venta de lotes.

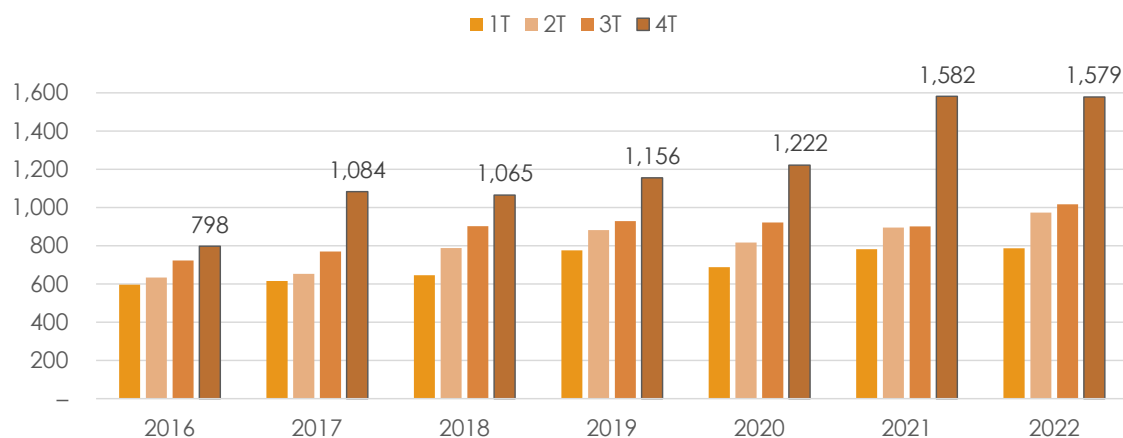
DURANTE EL 2022 LOGRAMOS UN CRECIMIENTO DE 4.7% EN INGRESOS, 7.5% EN EBITDA Y 7.1% EN UTILIDAD NETA, INCREMENTANDO MÁRGENES.

Estado de Resultados Acumulado 2022			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +12.1%
(Ps. miles)	Ene-Dic '21	Ene-Dic '22		12M 2022	Ene-Dic '21	
Viviendas (unidades escrituradas)	3,938	3,932	(0.2%)	Precio Prom. 973.4	Precio Prom. 1,091.3	
<b>Ingresos</b>	<b>4,161,248</b>	<b>4,356,782</b>	<b>4.7%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	
Costo de Ventas (sin intereses)	2,951,548	3,043,675	3.1%	70.9%	69.9%	
Utilidad Bruta	1,209,699	1,313,107	8.5%	29.1%	30.1%	
GAV	540,084	607,285	12.4%	13.0%	13.9%	
Otros Gastos (Ingresos)	(20,554)	(36,307)	76.6%	(0.5%)	(0.8%)	
<b>EBITDA</b>	<b>690,169</b>	<b>742,129</b>	<b>7.5%</b>	<b>16.6%</b>	<b>17.0%</b>	
Dep y amortización	47,252	49,516	4.8%	1.1%	1.1%	
CIF	145,592	157,798	8.4%	3.5%	3.6%	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>497,326</b>	<b>534,815</b>	<b>7.5%</b>	<b>12.0%</b>	<b>12.3%</b>	
ISR	117,958	128,355	8.8%	2.8%	2.9%	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>379,368</b>	<b>406,460</b>	<b>7.1%</b>	<b>9.1%</b>	<b>9.3%</b>	
Participación No Controladora	15,142	10,723	(29.2%)	0.4%	0.2%	
<b>Ut. Neta Part. Controladora</b>	<b>364,227</b>	<b>395,737</b>	<b>8.7%</b>	<b>8.8%</b>	<b>9.1%</b>	

LOGRAMOS MANTENER UN NIVEL DE INGRESOS SIMILAR AL EXTRAORDINARIO CUARTO TRIMESTRE QUE TUVIMOS EL AÑO PASADO.

### Total ingresos por trimestre

(cifras en millones de pesos)



**Crecimiento 4T:** +7.3%    +35.8%    (1.7%)    +8.6%    +5.7%    +29.4%    (0.2%)

LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN Y EQUIPAMIENTO DE VIVIENDAS DEL 4T'22 FUERON LOS MÁS ALTOS DE NUESTRA HISTORIA.

(millones de pesos)	4T 2019	4T 2020	4T 2021	4T 2022	Δ% vs 2021
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	1,082	1,158	1,357	1,488	9.6%
Ingresos por escrituración de vivienda usada (Xante)	–	–	–	3	
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	36	20	186	31	(83.5%)
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	38	44	39	58	48.1%
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,156</b>	<b>1,222</b>	<b>1,582</b>	<b>1,579</b>	<b>(0.2%)</b>

CONTINUAMOS CON LA RECUPERACIÓN DE MÁRGENES BRUTOS DESDE 28.0% EN EL 4T'21 AL 28.6% EN EL 4T'22.

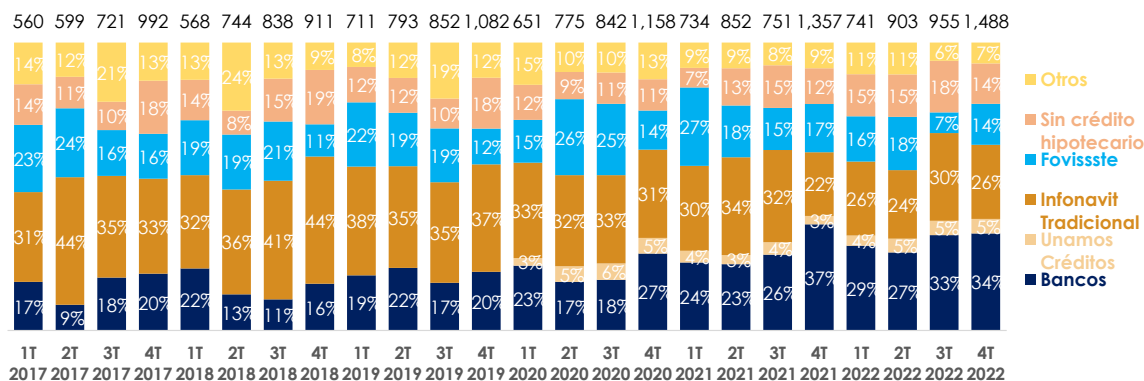
Estado de Resultados Trimestral 4T22			% Crec.	Márgenes		Precio Prom: +7.3%
(Ps. miles)	Oct-Dic '21	Oct-Dic '22		4T '2022	Oct-Dic '21	
Viviendas (unidades escrituradas)	1,291	1,332	3.2%	Precio Prom. 1,081.6	Precio Prom. 1,160.3	
<b>Ingresos</b>	<b>1,581,996</b>	<b>1,578,683</b>	<b>(0.2%)</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	
Costo de Ventas (sin intereses)	1,139,487	1,127,697	(1.0%)	72.0%	71.4%	
Utilidad Bruta	442,509	450,986	1.9%	28.0%	28.6%	
GAV	220,598	240,633	9.1%	13.9%	15.2%	
Otros Gastos (Ingresos)	(26,957)	(23,288)	(13.6%)	(1.7%)	(1.5%)	
<b>EBITDA</b>	<b>248,868</b>	<b>233,641</b>	<b>(6.1%)</b>	<b>15.7%</b>	<b>14.8%</b>	
Dep y amortización	9,765	12,739	30.5%	0.6%	0.8%	
CIF	55,618	60,283	8.4%	3.5%	3.8%	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>183,485</b>	<b>160,620</b>	<b>(12.5%)</b>	<b>11.6%</b>	<b>10.2%</b>	
ISR	55,190	38,548	(30.2%)	3.5%	2.4%	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>128,295</b>	<b>122,072</b>	<b>(4.9%)</b>	<b>8.1%</b>	<b>7.7%</b>	
Participación No Controladora	7,016	632	(91.0%)	0.4%	0.0%	
<b>Ut. Neta Part. Controladora</b>	<b>121,279</b>	<b>121,440</b>	<b>0.1%</b>	<b>7.7%</b>	<b>7.7%</b>	

## Ingresos de vivienda por tipo de financiamiento

Todas las fuentes hipotecarias se mostraron sólidas en el 4T'22

### Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

Ingresos por escrituración de viviendas  
(millones de pesos)



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

Fuente: Datos de la Compañía

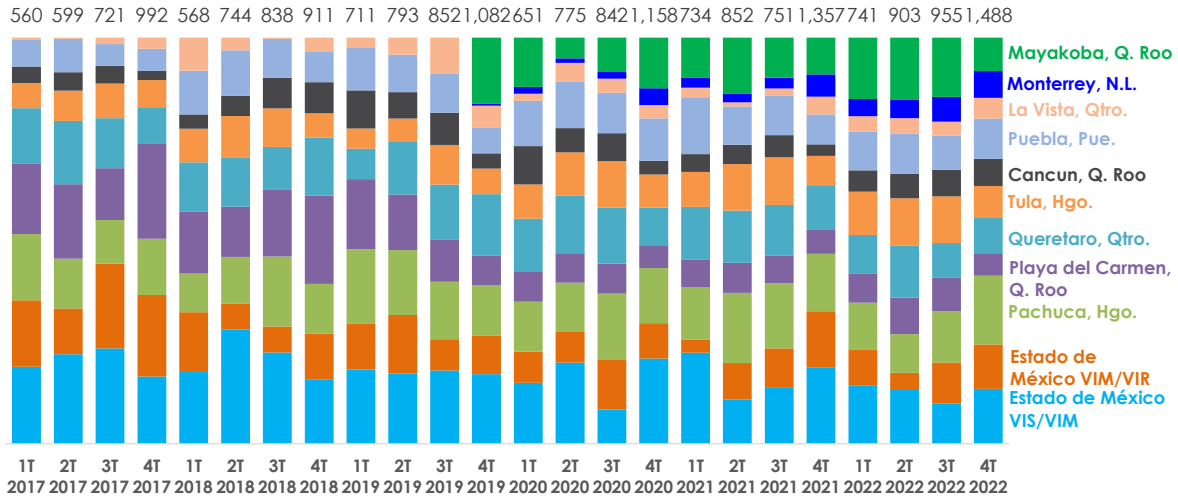
\*Unamos Créditos Infonavit: Es una nueva modalidad Infonavit que permite unir los créditos de dos personas sin que estas se encuentren casadas; esto significa que se puede tramitar un crédito hipotecario con familiares, amigos o tu pareja, si viven en unión libre (fuente: Milenio)

## Ingresos de 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 escrituración de viviendas  
(millones de pesos)



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

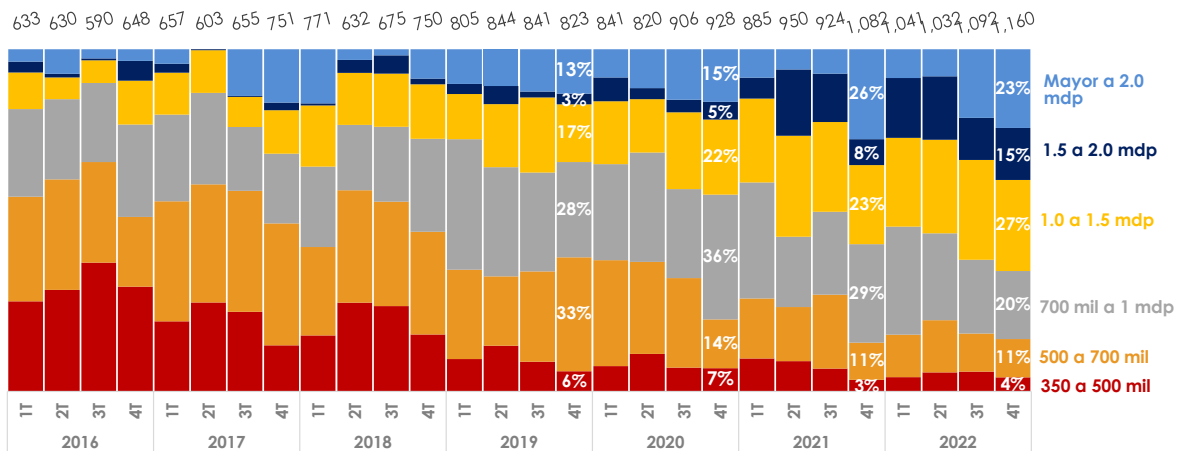
Fuente: Datos de la Compañía

## Ingresos de vivienda por segmento

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.

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

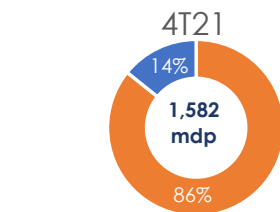
Precio promedio  
(pesos)



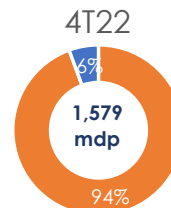
Fuente: Datos de la Compañía

## INGRESOS TOTALES

Durante el 4T'22, los ingresos por escrituración de viviendas y equipamiento de viviendas alcanzaron niveles récord en 1,488 y 58 millones de pesos respectivamente, registrando crecimientos de 9.6% y 48.1% respectivamente vs el 2021. Los ingresos totales del 4T'22 fueron igual a 1,579 millones de pesos, un nivel ligeramente menor al 4T'21, derivado de una disminución en ingresos de lotes no recurrentes comentado el año pasado.



**Ingresos Totales**  
(0.2)%



**Ingresos por Vivienda Nueva**  
+9.6%

■ Vivienda

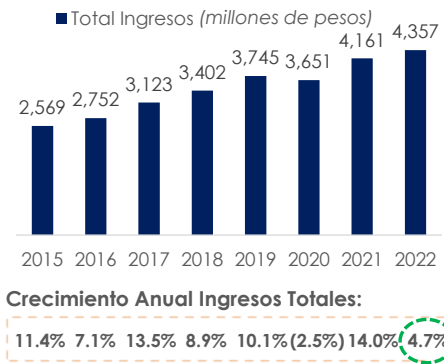
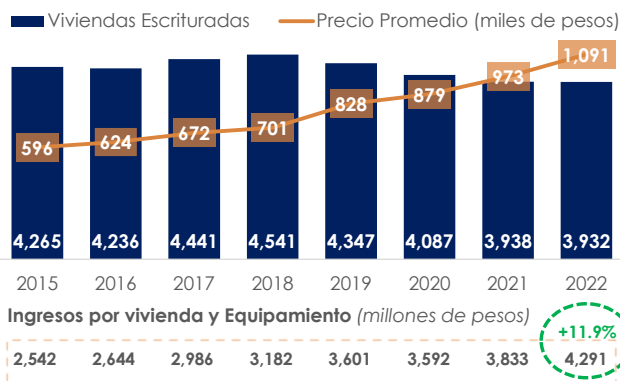
■ Venta de equipamiento para la vivienda, lotes comerciales, residenciales y otros

■ Vivienda

■ Venta de equipamiento para la vivienda, lotes comerciales, residenciales y otros

## PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del 4T'22 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) incrementó en 7.3%. El precio promedio anual 2022 se ubicó en 1.09 millones de pesos, comparado a los 973 mil pesos registrados en el año previo. De forma acumulada, en el 2022 los ingresos totales crecieron el 4.7%, comparado con el 2021.



## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Utilidad Bruta

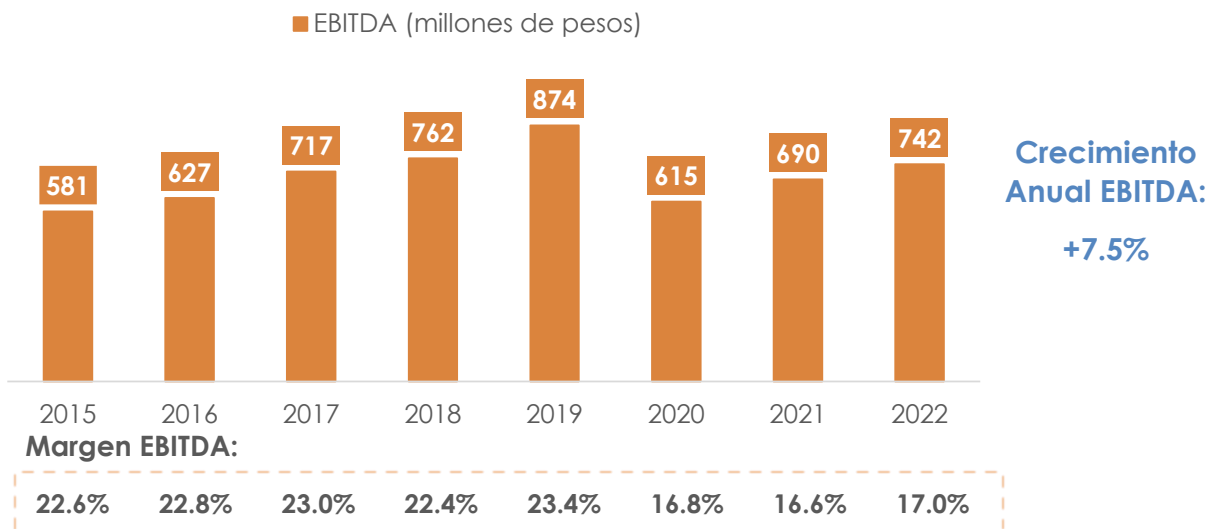
En el 4T'22, la Utilidad Bruta fue de 451 millones de pesos, un incremento de 1.9% respecto a los 443 millones de pesos registrados en el cuarto trimestre del año anterior. De forma acumulada, la Utilidad Bruta alcanzó 1,313 millones de pesos, logrando un margen del 30.1% y representando un incremento de 8.5% respecto a los 1,210 millones de pesos obtenidos en el mismo periodo del 2021 con un margen bruto del 29.1%.

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

Durante el 4T'22, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos aumentaron 12.2% en comparación con el 4T'21, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 13.8% en comparación con 12.2% en el 4T'21.

## EBITDA

En el 4T'22, el EBITDA alcanzó 234 millones de pesos, un decremento del 6.1% comparado con el 4T'21. De forma acumulada, el EBITDA en el 2022 alcanzó 742 millones de pesos, un incremento de 7.5% comparado con el año previo. Asimismo, el margen EBITDA fue de 17.0% en el 2022, 0.4 puntos porcentuales mayor al margen EBITDA del 2021.



## Costo Integral de Financiamiento (CIF)

A pesar del fuerte incremento en la TIIIE, Vinte mantuvo un costo de deuda relativamente constante derivado del 76% de su deuda en tasa fija.

CONCEPTO (millones de pesos)	4T21	4T22	Δ%	2021	2022	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	41.2	47.1	14.2%	111.8	123.8	10.6%
Gasto Financiero Neto de Ingresos	14.4	13.2	(8.3%)	33.7	34.0	0.9%
<b>Total CIF</b>	<b>55.6</b>	<b>60.3</b>	<b>8.4%</b>	<b>145.6</b>	<b>157.8</b>	<b>8.4%</b>
CIF a Ingresos	3.5%	3.8%	0.3 p.p.	3.5%	3.6%	0.1 p.p.

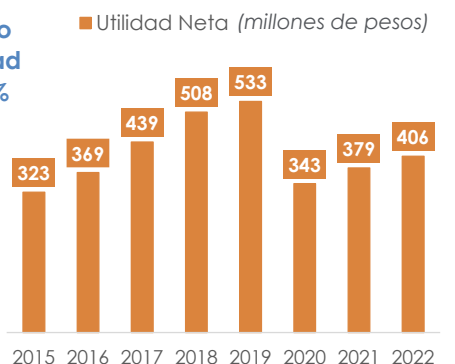
## Impuestos a la Utilidad

Vinte mantuvo una consideración del 24% de ISR en el 2022, similar a la del 2021.

## Utilidad Neta

Durante el 4T'22, la Utilidad Neta alcanzó 122 millones de pesos comparado con 128 millones de pesos en el 4T'21, un decremento de 4.9%. El Margen Neto del trimestre disminuyó 0.4 p.p., ubicándose en 7.7%. De forma acumulada, la Utilidad Neta del 2022 incrementó 7.1%, para alcanzar 406 millones de pesos, con un Margen Neto de 9.3%.

### Crecimiento Anual Utilidad Neta: +7.1%



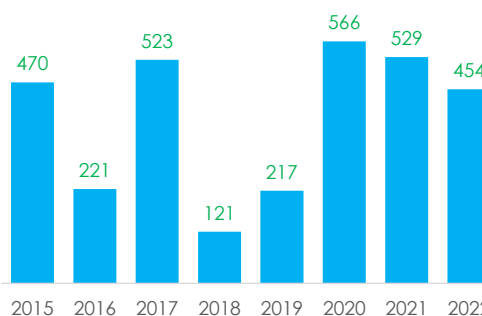
### Margen Neto:

12.6% 13.4% 14.1% 14.9% 14.2% 9.4% 9.1% 9.3%

### Margen Neto (Participación Controladora):

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

### Flujo de Efectivo de la Operación Excluyendo Inversiones en Tierra (millones de pesos)



LA DEUDA NETA DISMINUYÓ UN 12.2% (VS SEP'22), ANTE LA GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO POSITIVO EN EL 4T'22.

Balance General (Millones de pesos)	Dic-21	Sep-22	Dic-22	Crecim. %vs Sep'22	Crecim. %vs Dic'21
Efectivo e Inv. Temporales	844	543	710	30.8%	(15.9%)
Cuentas por Cobrar	791	494	675	36.5%	(14.7%)
<b>Inventarios Inmobiliarios</b>	<b>7,485</b>	<b>7,996</b>	<b>7,934</b>	<b>(0.8%)</b>	<b>5.9%</b>
Inversiones en nuevos negocios	10	57	94	66.6%	>100%
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	382	441	479	8.6%	25.3
<b>Total Activos</b>	<b>9,512</b>	<b>9,530</b>	<b>9,893</b>	<b>3.8%</b>	<b>4.0%</b>

Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	1,062	733	1,040	41.8%	(2.1%)
Anticipos de Clientes	37	69	37	(47.1%)	(0.5%)
Impuestos Diferidos	885	975	1,014	4.0%	14.5%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	390	238	376	57.7%	(3.5%)
<b>Total Pasivos (No Deuda)</b>	<b>2,374</b>	<b>2,016</b>	<b>2,466</b>	<b>22.3%</b>	<b>3.9%</b>
Créditos Corporativos de la Banca	715	1,184	1,055	(10.9%)	47.5%
Certificados Bursátiles	2,053	1,767	1,769	0.1%	(13.8%)
<b>Total Deuda</b>	<b>2,768</b>	<b>2,951</b>	<b>2,823</b>	<b>(4.3%)</b>	<b>2.0%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>5,143</b>	<b>4,967</b>	<b>5,290</b>	<b>6.5%</b>	<b>2.9%</b>

Capital Social	1,609	1,609	1,609	-	-
Reserva Adquisición Acciones Propias	96	84	80	(4.9%)	(16.4%)
Resultados Acumulados	2,540	2,736	2,779	1.6%	9.4%
<b>Capital Contable (Parte Controladora)</b>	<b>4,245</b>	<b>4,429</b>	<b>4,468</b>	<b>0.9%</b>	<b>5.2%</b>
<b>Participación No Controladora</b>	<b>124</b>	<b>134</b>	<b>135</b>	<b>0.5%</b>	<b>8.7%</b>

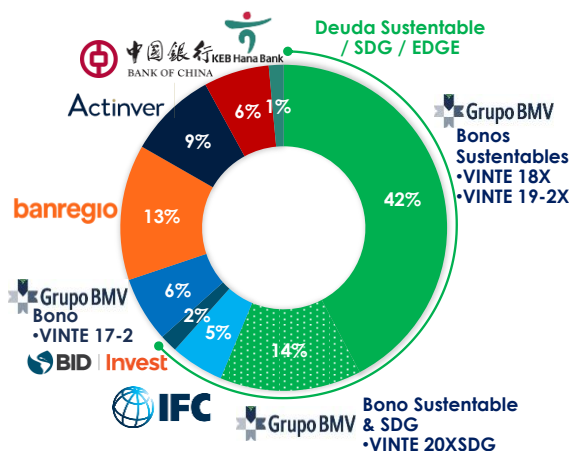
<b>Deuda Neta</b>	<b>1,924</b>	<b>2,408</b>	<b>2,113</b>	<b>(12.2%)</b>	<b>9.8%</b>
-------------------	--------------	--------------	--------------	----------------	-------------

VINTE NO RECONOCE EL BENEFICIO QUE OBTIENE EN EL CRECIMIENTO EN EL VALOR DE SUS INVENTARIOS DERIVADO DE LA INFLACIÓN O VALOR DE MERCADO, SIN EMBARGO, ESTOS HAN CRECIDO SIGNIFICATIVAMENTE POR LA INFLACIÓN Y GENERACIÓN DE VALOR.

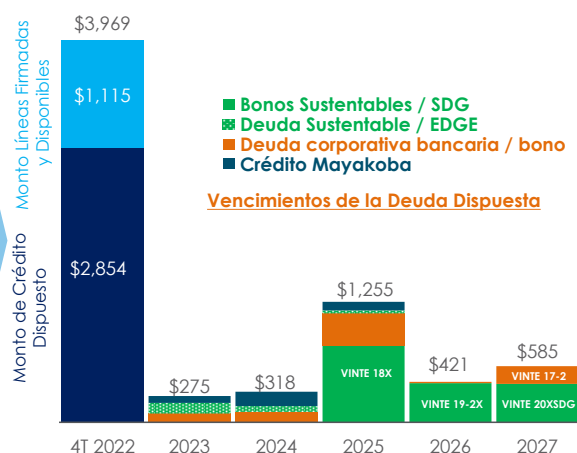


CONTAMOS CON 1,115 MILLONES DE PESOS EN LÍNEAS DISPONIBLES DE LARGO PLAZO, ASÍ COMO MENOS VENCIMIENTOS DE DEUDA EN 2023 Y 2024 QUE EL SALDO EN CAJA ACTUAL.

**Deuda Bruta \$2,854 millones de pesos**  
(al 31 de diciembre de 2022)



**Acceso a Financiamiento Comprometido**  
(\$ mdp, al 31 de diciembre de 2022)



- 🏠 710 mdp en caja al 31 de diciembre
- 🏠 63% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos
- 🏠 76% de la deuda neta en tasa fija (al 9.72% promedio)

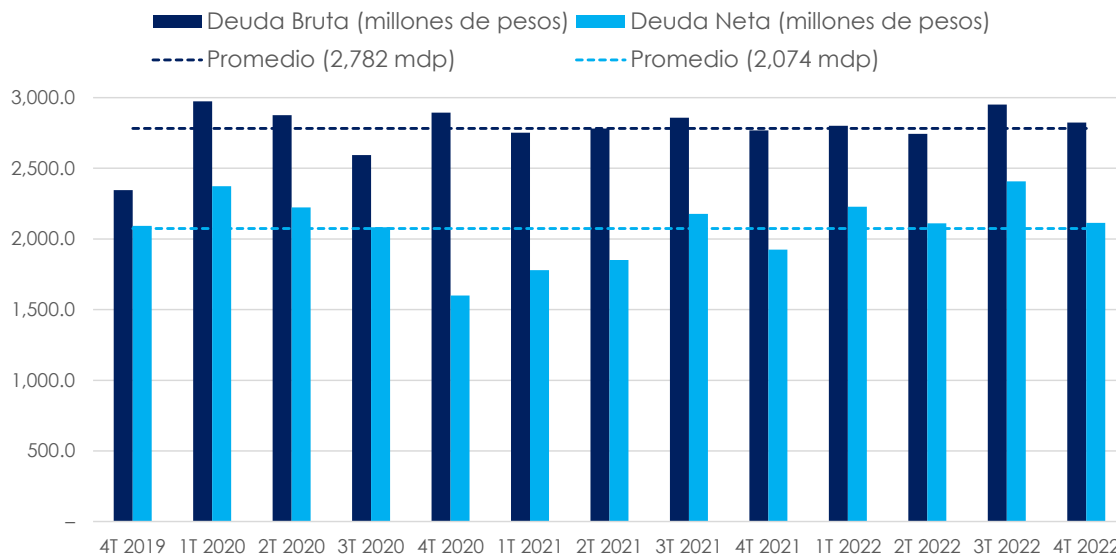
- 🏠 Plazo promedio de la deuda igual 3.0 años
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.1,115 mdp
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = 72%

Fuente: Datos de la Compañía

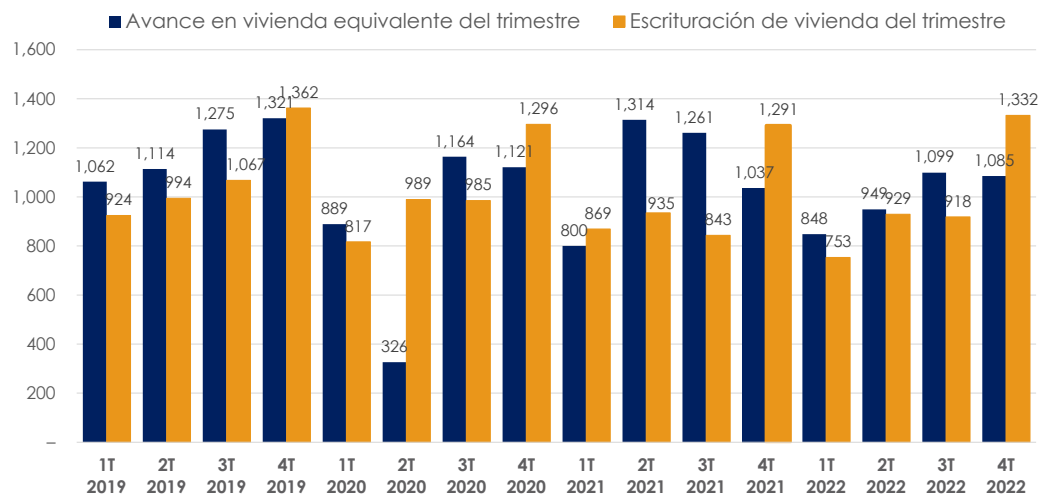
## Deuda

La deuda neta disminuyó un 12.2% (vs Sep'22), ante la generación de flujo de efectivo positivo en el 4T'22, manteniendo la deuda neta similar a la del 4T'19.

CONCEPTO (millones de pesos)	4T20	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Deuda Bruta	2,893.3	2,768.2	2,800.8	2,743.5	2,950.5	2,823.3
Deuda Neta	1,600.0	1,924.1	2,227.9	2,110.6	2,407.7	2,113.2



EN LÍNEA CON LO PLANEADO Y LO HISTÓRICO, ESCRITURAMOS MÁS VIVIENDAS DE LAS QUE CONSTRUIMOS EN EL 4T'22, GENERANDO FLUJO POSITIVO.



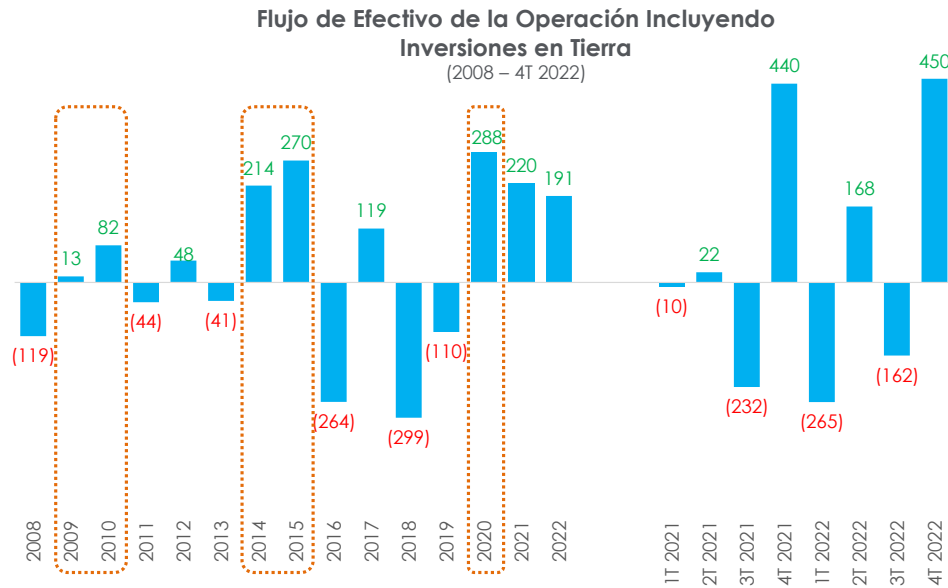
Inventario de viviendas equivalentes	2,804	2,856	2,935	2,897	2,949	2,285	2,469	2,111	2,026	2,406	2,829	2,593	2,670	2,700	2,890	2,625
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

2T'2022, incluye adquisición/consolidación de 186 viviendas de Jardines de Mayakoba.

\*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).

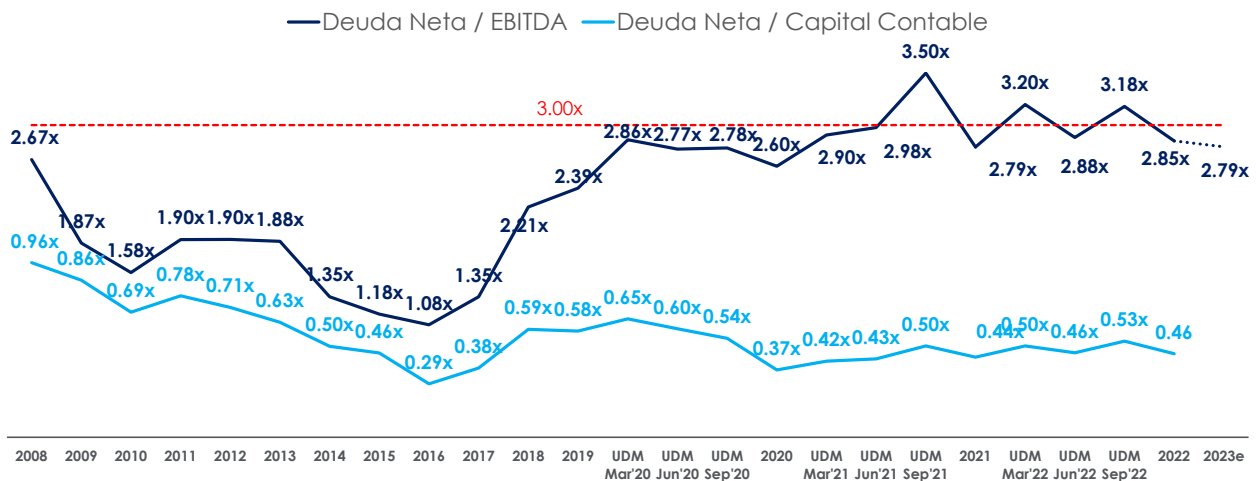


EL FLUJO OPERATIVO DEL 4T'22 FUE POSITIVO RÉCORD POR 450 MILLONES DE PESOS, ACUMULANDO FLUJO POSITIVO EN EL AÑO POR 191 MILLONES DE PESOS.



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

EN LÍNEA CON LO PLANEADO, EL APALANCAMIENTO NETO CERRÓ EN 2.85X EBITDA Y SÓLO 0.46X CAPITAL CONTABLE.

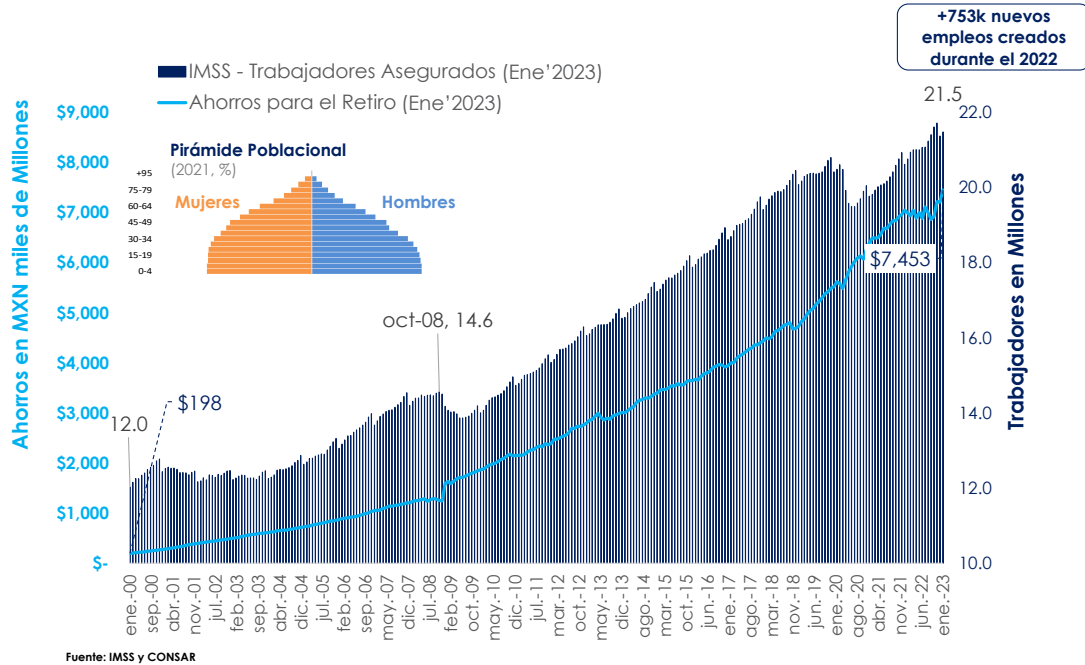


Fuente: Datos de la Compañía

## INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES

### 1. EMPLEO EN MÉXICO

México cuenta con una alta necesidad de vivienda y crecimiento de empleo formal.



EL NEARSHORING TIENE UN POTENCIAL IMPORTANTE PARA EL SECTOR VIVIENDA, EN LÍNEA A LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LA FUERZA LABORAL RELACIONADA CON LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

Vinte cuenta con presencia importante en algunos de los estados de México con mayor inversión extranjera e inventario de naves industriales

Ubicaciones de mayor participación de naves industriales	Inversión extranjera directa en Estado de cada localidad (Ene-Sep'2022) Mdd	Millones de m <sup>2</sup> de inventario de naves industriales	% de ocupación de naves industriales
Ciudad de México	10,296	10.5	99.0%
Monterrey	2,805	12.7	99.0%
Guadalajara	2,396	3.8	99.2%
Chihuahua	1,683	2.4	99.6%
Juarez		6.6	99.8%
Guanajuato	1,678	4.8	94.0%
Toluca	1,630	3.5	99.5%
Tijuana	1,534	7.8	99.7%
San Luis Potosí	864	2.6	93.0%
Matamoros / Reynosa/Nuevo Laredo	834	6.4	99.2%
Querétaro	765	3.8	96.1%
Puebla	732	1.9	98.8%
Saltillo	727	4.4	98.8%
Agascalientes	462	3.3	99.1%
<b>Total</b>	<b>26,407</b>	<b>74.5</b>	<b>98.5%</b>
<b>Total México</b>	<b>32,147</b>	<b>90.5</b>	<b>96%</b>
<b>%/ Total México</b>	<b>87%</b>	<b>82%</b>	

Fuente: Market Analytics, CBRE, GBM & Secretaría de Economía

Las ventajas competitivas de México se han incrementado a partir de la pandemia y conflicto EUA/China

	México	China
Tiempo promedio de transito a EUA	CDMX 2 días MTY 1 día GDL 2 días	2019: 45 días 2022: 52 días
Salarios anuales promedio de manufactura	3.0k USD	13.0k USD
Impacto (beneficio) en aranceles de importaciones de EUA	(0.9%)	1.6%
Costo de transporte promedio	800 USD	2019: 2k USD 2022: 9k USD

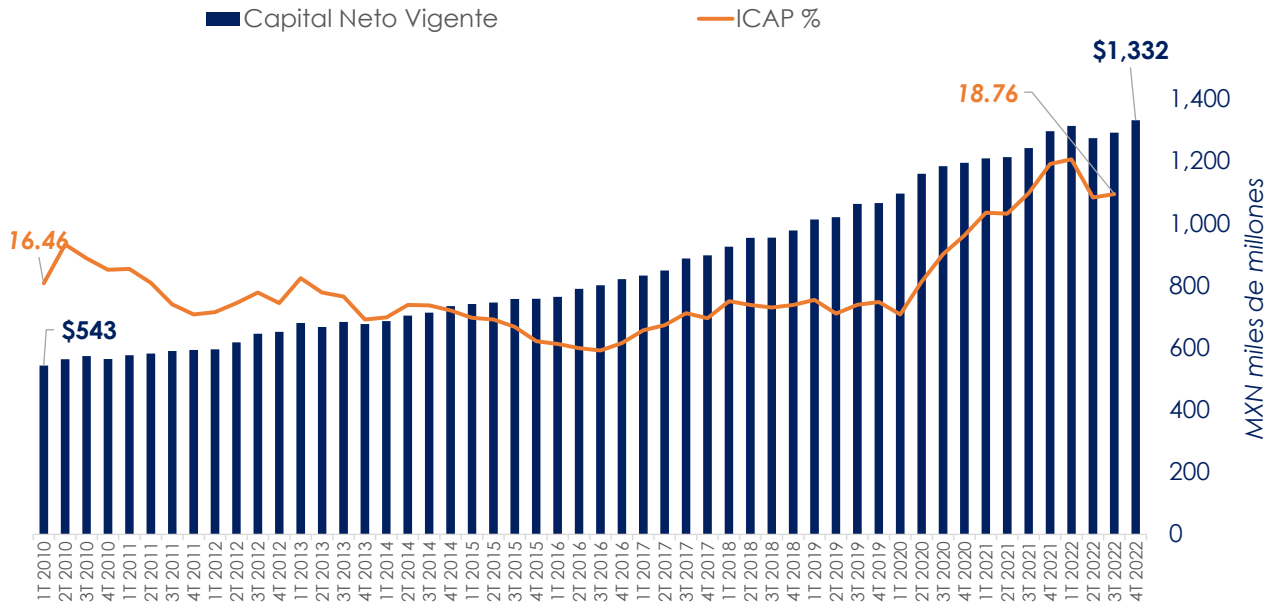
El nearshoring ha derivado en una mayor ocupación de espacio industrial en México desde el 2020

Información en m <sup>2</sup>	2019	2020	2021	2022e
Metros industriales ocupados	72.8	74.9	78.4	82.0
Nuevos metros ocupados	2.6	2.1	3.6	3.6
Metros ocupados por nearshoring	0.3	0.4	0.7	1.5
% de nuevos metros cuadrados ocupados por nearshoring	12%	18%	21%	41%

## 2. CAPITALIZACIÓN DE SECTOR BANCARIO

La banca mexicana se encuentra más sólida que nunca.

### Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado



Fuente: CNBV

## 3. ORIGINACIÓN DE PRINCIPALES HIPOTECARIAS EN EL PAÍS

Al contar con el Infonavit, Fovissste y el sistema bancario comercial, se genera mayor resiliencia al sector vivienda.

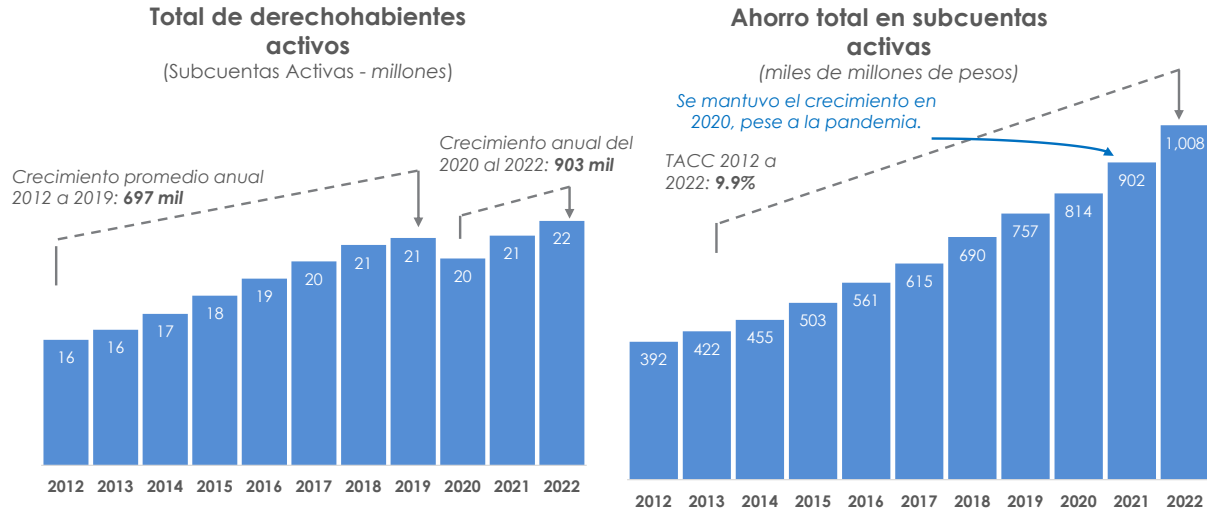
### Hipotecas para Viviendas Nuevas y Usadas (enero a noviembre)

Enero – Noviembre	Infonavit				Fovissste				Hipoteca Bancaria				Total			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Viviendas	299	281	287	249	45	45	48	41	102	89	110	112	446	416	445	402
<b>Crecimiento %</b>	<b>(9%)</b>	<b>(6%)</b>	<b>2%</b>	<b>(13%)</b>	<b>(1%)</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>(14%)</b>	<b>13%</b>	<b>(13%)</b>	<b>24%</b>	<b>1%</b>	<b>(4%)</b>	<b>(7%)</b>	<b>7%</b>	<b>(10%)</b>
Valor promedio	458k	468k	495k	549k	716k	733k	728k	741k	1,359k	1,605k	1,751k	1,997k	691k	740k	832k	971k
<b>Crecimiento %</b>	<b>17%</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>(1%)</b>	<b>2%</b>	<b>(0%)</b>	<b>18%</b>	<b>9%</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>17%</b>
Monto colocado (miles de millones de pesos)	137	132	142	137	32	33	35	30	139	143	193	224	308	308	370	391
<b>Crecimiento %</b>	<b>6%</b>	<b>(4%)</b>	<b>8%</b>	<b>(4%)</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>(12%)</b>	<b>13%</b>	<b>3%</b>	<b>35%</b>	<b>16%</b>	<b>9%</b>	<b>(0%)</b>	<b>20%</b>	<b>6%</b>
<b>% estimado de vivienda nueva:</b>	<b>55%</b>	<b>57%</b>	<b>54%</b>	<b>54%</b>	<b>50%</b>	<b>49%</b>	<b>45%</b>	<b>46%</b>	<b>83%</b>	<b>80%</b>	<b>76%</b>	<b>68%</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>65%</b>	<b>61%</b>

- Algunos créditos entre los 3 tipos pueden ser repetidos por Cofinanciamientos, Unamos Créditos u otros)

Source: SNUUV-SEDATU

Con 27 mil millones de dólares en efectivo, 700 mil nuevos derechohabientes anualmente y 10% en crecimiento anual del ahorro, el Infonavit cuenta con una gran solidez y capacidad para su originación de hipotecas.



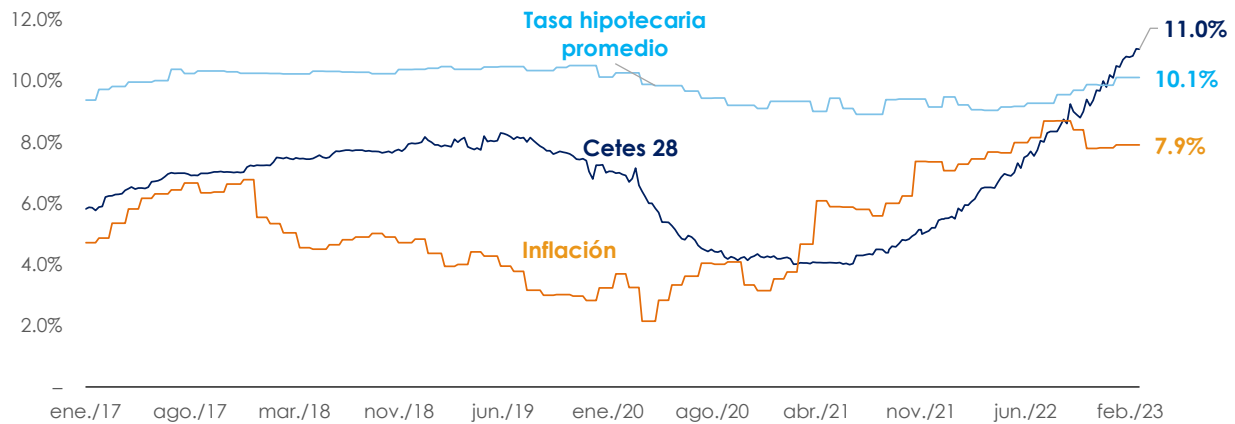
El INFONAVIT tiene 27 mil millones de dólares en efectivo y equivalentes a Dic'2022.

Fuente: INFONAVIT

## 4. TASAS DE REFERENCIA

Las tasas de interés están aumentando rápidamente, pero no las tasas hipotecarias ya que nunca bajaron significativamente y porque Infonavit ha confirmado que no aumentará sus tasas de interés antes de septiembre del 2024.

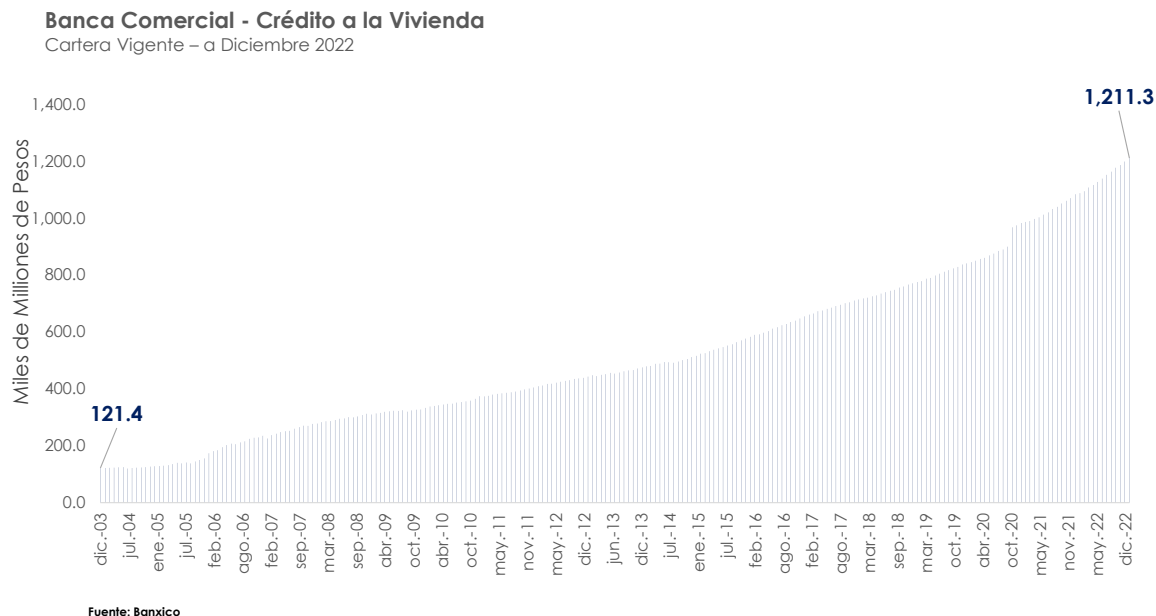
### Tasas de referencia



Cetes a Feb'2023, inflación a Ene'2023 y tasa de originación hipotecaria a Dic'2022

## 5. CARTERA DE VIVIENDA DE LA BANCA COMERCIAL

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



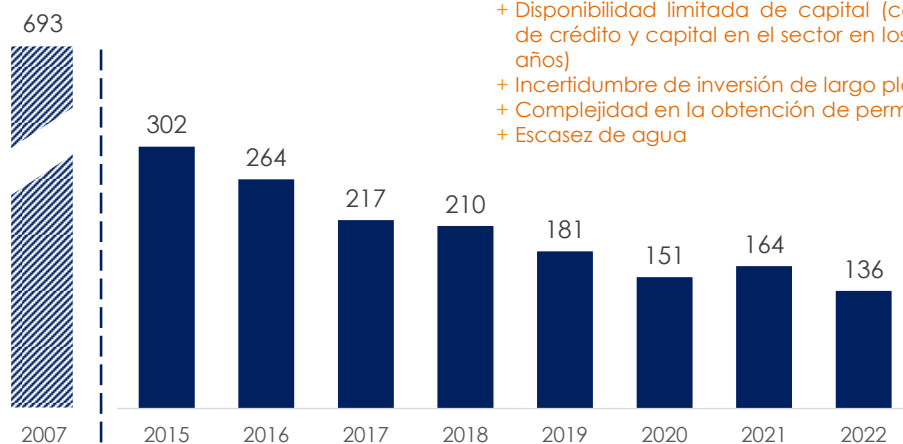
## 6. PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN MÉXICO

La oferta de vivienda ha disminuido significativamente desde el 2007.

**Escasez en la oferta de vivienda y tiende a mantenerse derivado del entorno actual.**

### Producción Anual de Vivienda

(\*000s Unidades)



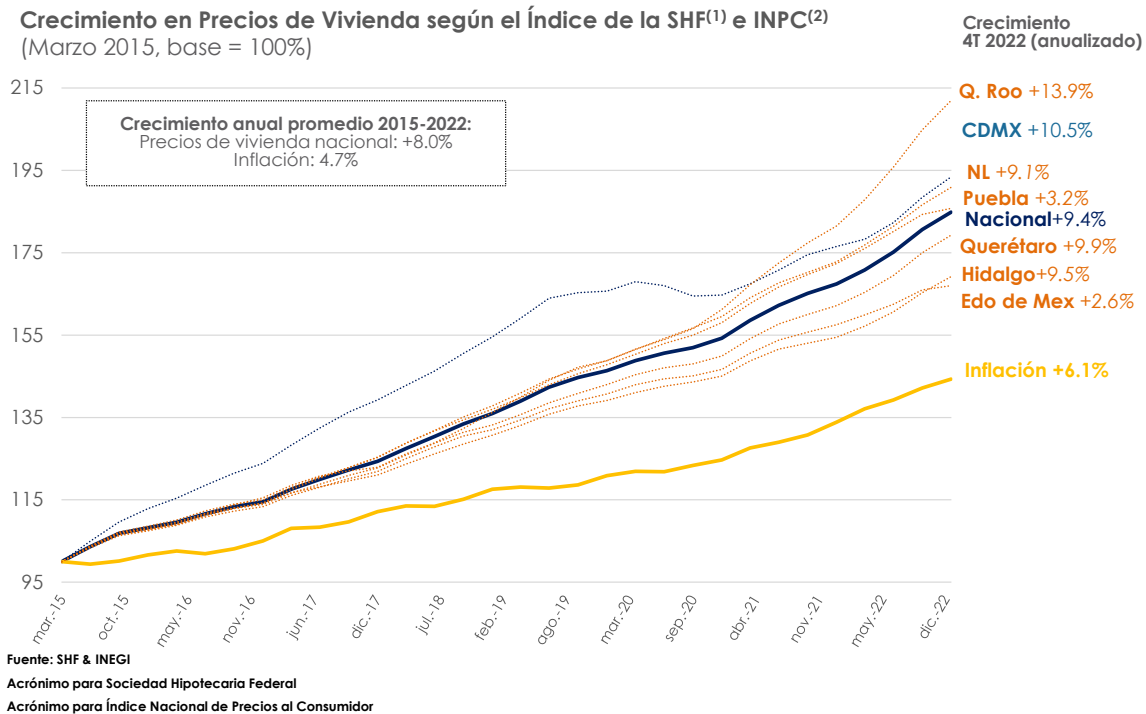
#### Principales determinantes:

- + 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

**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 Unico de Vivienda ("RUV"). La vivienda sin créditos Infonavit y Fovissste (incluyendo la informal o la de créditos sólo bancarios) podría no estar contabilidad históricamente en este registro.

## 7. PRECIOS DE VIVIENDA A LA ALZA EN EL PAÍS

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



EXISTE UN ALTO POTENCIAL DE SINERGIAS AL CONTINUAR EXPANDIENDO EL ECOSISTEMA DIGITAL CON ENFOQUE DE IMPACTO.



## INFORMACIÓN ADICIONAL ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 26 de diciembre del 2022, Vinte renovó su contrato de Formador de Mercado con Casa de Bolsa Santander, el cual tiene un plazo de 12 meses y finalizará el 02 de enero del 2024, con opción de renovación automática. El objetivo del contrato es promover la bursatilidad y la estabilidad del precio de la acción de la Compañía.

## COBERTURA DE ANALISTAS

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

## 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 54 mil viviendas en 6 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas en que opera. Vinte inició su estrategia digital desde 2017 enfocada en PropTech con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 36% del total de ventas en los últimos 12 meses. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 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.”*

## CONFERENCIA DE RESULTADOS 4T'22

### Inmobiliaria VINTE (Vinte) - BMV: VINTE

Los invita cordialmente a participar en su videoconferencia sobre sus resultados del Cuarto Trimestre del 2022.

Presentada por:

**Sergio Leal** (Presidente Ejecutivo)

**René Jaime Mungarro** (Director General)

**Domingo Valdés** (Director de Finanzas)

**Gonzalo Pizzuto** (Finanzas y Relación con Inversionistas)

### Detalles de la Conferencia:

**Día:** martes, 28 de febrero de 2023

**Hora:** 11:00 a.m. hora CDMX / 12:00 p.m. EST

Favor de ingresar a la siguiente liga para inscribirse a la conferencia trimestral al menos 5 minutos previo al evento (el registro está disponible desde ahora). Una vez realizado el registro, el acceso será a través de Webex o línea telefónica. [Liga de registro](#)

**Tel.:** México (con costo) +52-55-8880-8000  
EE.UU. (con costo) +1-415-655-0003

### Grabación:

Disponible 60 min. después de la conferencia en: [www.vinte.com](http://www.vinte.com)

Contacto:

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

+ 52 (55) 5010-7360

## RESULTADOS OPERATIVOS

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	4T21	4T22	Δ%	2021	2022	Δ%
Viviendas (unidades)	1,291	1,332	3.2%	3,938	3,932	(0.2%)
Precio Promedio	1,081.6	1,160.3	7.3%	973.4	1,091.3	12.1%
<b>Ingresos</b>	<b>1,581,996</b>	<b>1,578,683</b>	<b>-0.2%</b>	<b>4,161,248</b>	<b>4,356,782</b>	<b>4.7%</b>
Costo de Venta (sin intereses)	1,139,487	1,127,697	(1.0%)	2,951,548	3,043,675	3.1%
Utilidad Bruta	442,509	450,986	1.9%	1,209,699	1,313,107	8.5%
Margen Bruto	28.0%	28.6%	0.6 p.p.	29.1%	30.1%	1.0 p.p.
GAV y Otros Gastos	193,641	217,345	12.2%	519,530	570,978	9.9%
<b>EBITDA</b>	<b>248,868</b>	<b>233,641</b>	<b>-6.1%</b>	<b>690,169</b>	<b>742,129</b>	<b>7.5%</b>
Margen EBITDA	15.7%	14.8%	(0.9 p.p.)	16.6%	17.0%	0.4 p.p.
Depreciación y Amortización	9,765	12,739	30.5%	47,252	49,516	4.8%
CIF	55,618	60,283	8.4%	145,592	157,798	8.4%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>183,485</b>	<b>160,620</b>	<b>-12.5%</b>	<b>497,326</b>	<b>534,815</b>	<b>7.5%</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	11.6%	10.2%	(1.4 p.p.)	12.0%	12.3%	0.3 p.p.
ISR	55,190	38,548	(30.2%)	117,958	128,355	8.8%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>128,295</b>	<b>122,072</b>	<b>-4.9%</b>	<b>379,368</b>	<b>406,460</b>	<b>7.1%</b>
Margen Neto	8.1%	7.7%	(0.4 p.p.)	9.1%	9.3%	0.2 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	7,016	632	(91.0%)	15,142	10,723	(29.2%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	121,279	121,440	0.1%	364,227	395,737	8.7%
Intereses en Costo de Ventas	41,220	47,078	14.2%	111,849	123,757	10.6%
<b>Número de Acciones en Circulación</b>	<b>216,425,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>N.A.</b>	<b>216,425,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>N.A.</b>
Utilidad Neta por Acción	0.56	0.56	0.1%	1.68	1.83	8.7%

## ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO (miles de pesos)	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	844,091	710,140	(15.9%)
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	703,853	587,782	(16.5%)
Inventarios inmobiliarios	3,173,457	3,623,176	14.2%
Pagos anticipados y otros activos	207,411	303,503	46.3%
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,928,812</b>	<b>5,224,601</b>	<b>6.0%</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>			
Inventarios inmobiliarios	4,311,307	4,311,307	0.0%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	56,779	65,261	14.9%
Propiedades, mobiliario y equipo	98,279	95,210	(3.1%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoci.	10,000	17,000	70.0%
Otros activos a largo plazo	19,660	19,660	0.0%
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	87,197	87,197	(0.0%)
Otras inversiones a largo plazo	0	72,386	N.A.
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4,583,222</b>	<b>4,668,021</b>	<b>1.9%</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>9,512,034</b>	<b>9,892,622</b>	<b>4.0%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Δ%
<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>			
Proveedores CP y acreedores diversos	628,342	574,577	(8.6%)
Proveedores de terrenos CP	153,000	184,013	20.3%
Deuda con costo de CP	111,581	274,966	>100%
Impuestos y otras cuentas por pagar	165,805	158,638	(4.3%)
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	389,848	376,116	(3.5%)
Otros pasivos circulantes sin costo	49,848	53,919	8.2%
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,498,423</b>	<b>1,622,228</b>	<b>8.3%</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda con costo de LP	603,650	779,655	29.2%
Certificados bursátiles	2,052,994	1,768,687	(13.8%)
Impuestos diferidos	885,337	1,013,705	14.5%
Otros pasivos LP sin costo	102,291	105,510	3.1%
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,644,272</b>	<b>3,667,557</b>	<b>0.6%</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>5,142,695</b>	<b>5,289,785</b>	<b>2.9%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	1,609,112	1,609,112	0.0%
Reserva para readquisición de acciones	95,995	80,229	(16.4%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,176,043	2,383,074	9.5%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	364,227	395,737	8.7%
Participación no controladora	123,962	134,685	8.7%
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,369,338</b>	<b>4,602,837</b>	<b>5.3%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>9,512,034</b>	<b>9,892,622</b>	<b>4.0%</b>

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 Y ACUMULADO 2021 Y 2022

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	4T21	4T22	Δ%	2021	2022	Δ%
Viviendas (unidades)	1,291	1,332	3.2%	3,938	3,932	(0.2%)
Precio Promedio	1,081.6	1,160.3	7.3%	973.4	1,091.3	12.1%
<b>Ingresos</b>	<b>1,581,996</b>	<b>1,578,683</b>	<b>-0.2%</b>	<b>4,161,248</b>	<b>4,356,782</b>	<b>4.7%</b>
Costo de Venta (sin intereses)	1,139,487	1,127,697	(1.0%)	2,951,548	3,043,675	3.1%
Utilidad Bruta	442,509	450,986	1.9%	1,209,699	1,313,107	8.5%
Margen Bruto	28.0%	28.6%	0.6 p.p.	29.1%	30.1%	1.0 p.p.
GAV y Otros Gastos	193,641	217,345	12.2%	519,530	570,978	9.9%
<b>EBITDA</b>	<b>248,868</b>	<b>233,641</b>	<b>-6.1%</b>	<b>690,169</b>	<b>742,129</b>	<b>7.5%</b>
Margen EBITDA	15.7%	14.8%	(0.9 p.p.)	16.6%	17.0%	0.4 p.p.
Depreciación y Amortización	9,765	12,739	30.5%	47,252	49,516	4.8%
CIF	55,618	60,283	8.4%	145,592	157,798	8.4%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>183,485</b>	<b>160,620</b>	<b>-12.5%</b>	<b>497,326</b>	<b>534,815</b>	<b>7.5%</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	11.6%	10.2%	(1.4 p.p.)	12.0%	12.3%	0.3 p.p.
ISR	55,190	38,548	(30.2%)	117,958	128,355	8.8%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>128,295</b>	<b>122,072</b>	<b>-4.9%</b>	<b>379,368</b>	<b>406,460</b>	<b>7.1%</b>
Margen Neto	8.1%	7.7%	(0.4 p.p.)	9.1%	9.3%	0.2 p.p.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	7,016	632	(91.0%)	15,142	10,723	(29.2%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	121,279	121,440	0.1%	364,227	395,737	8.7%
Intereses en Costo de Ventas	41,220	47,078	14.2%	111,849	123,757	10.6%

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Miles de pesos)	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	497,326	534,815	7.5%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	47,252	49,516	4.8%
Amortización de gastos de colocación de deuda	16,837	14,880	(11.6%)
Baja de activos	14,285	802	(94.4%)
Intereses a cargo	287,888	42,497	(85.2%)
Intereses a favor	(50,035)	(7,333)	(85.3%)
Participación en asociados y negocios conjuntos	0	(26,524)	N.A.
<b>Suma</b>	<b>813,553</b>	<b>608,653</b>	<b>(25.2%)</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(415,565)	116,071	N.A.
Decremento (Incremento) en Inventarios	(266,267)	(449,719)	68.9%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(43,455)	(180,096)	314.4%
Incremento (Decremento) en Proveedores	96,749	31,013	(67.9%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	38,151	7,164	(81.2%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	16,097	(12,689)	N.A.
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(574,290)</b>	<b>(488,257)</b>	<b>(15.0%)</b>
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación</b>	<b>239,263</b>	<b>120,396</b>	<b>(49.7%)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(10,000)	(52,862)	429%
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(8,319)	(12,498)	50.2%
Otras partidas	(30,228)	0	N.A.
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(48,547)</b>	<b>(65,359)</b>	<b>34.6%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Aumento en financiamiento bancario	2,200,928	4,381,870	99.1%
Recompra de Acciones	(33,168)	(15,766)	(52.5%)
Disminución en instituciones de crédito	(2,024,779)	(4,046,724)	99.9%
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	(315,000)	(292,990)	(7.0%)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	132,610	(13,732)	N.A.
Aumento de Capital	0	0	N.A.
Gastos de colocación de deuda	(3,014)	(1,953)	(35.2%)
Dividendos pagados	(295,706)	(157,195)	(46.8%)
Intereses pagados	(287,888)	(42,497)	(85.2%)
Otras partidas	(13,832)	0	N.A.
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento</b>	<b>(639,848)</b>	<b>(188,988)</b>	<b>(70.5%)</b>
<b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>(449,132)</b>	<b>(133,951)</b>	<b>(70.2%)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Período</b>	<b>1,293,223</b>	<b>844,091</b>	<b>(34.7%)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Período</b>	<b>844,091</b>	<b>710,140</b>	<b>(15.9%)</b>