FECHA DE PUBLICACIÓN: 27/02/2024

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	VINTE
RAZÓN SOCIAL	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	Ciudad de México
ASUNTO	Vinte anuncia publicación de resultados del 4T'23
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Cd. de México, México, 27 de febrero del 2024 – Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“VINTE”) (BMV: VINTE), informa al público inversionista que publicó sus resultados del cuarto trimestre del 2023 el día de hoy 27 de febrero de 2024 después del cierre del mercado.
La Teleconferencia de Resultados del 4T23 será presentada por Sergio Leal Aguirre (Presidente Ejecutivo), Domingo Valdés (Director de Finanzas) y Gonzalo Pizzuto (Finanzas y Relación con Inversionistas).
Detalles de la conferencia
Fecha: miércoles 28 de febrero del 2024
Hora: 11:00 a.m. (Ciudad de México), 12:00 p.m. (EST)
Favor de registrarse con anticipación para la llamada.
Liga de registro

SOBRE VINTE
Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 20 años se dedica a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 57 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 inicio? su estrategia digital desde 2017 enfocada en Proptech con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 36% del total de ventas en los últimos 12 meses. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 31 años de experiencia en el sector vivienda en México.

EVENTOS FUTUROS
La información presentada puede incluir declaraciones de acontecimientos futuros y resultados proyectados, que podrían diferir de los resultados obtenidos; ya que los resultados pasados no garantizan el comportamiento de los resultados futuros.

Tel: +52 (55) 5010 7360
Relación con inversionistas (IRO): gonzalo.pizzuto@vinte.com
Para más información: https://vinte.com

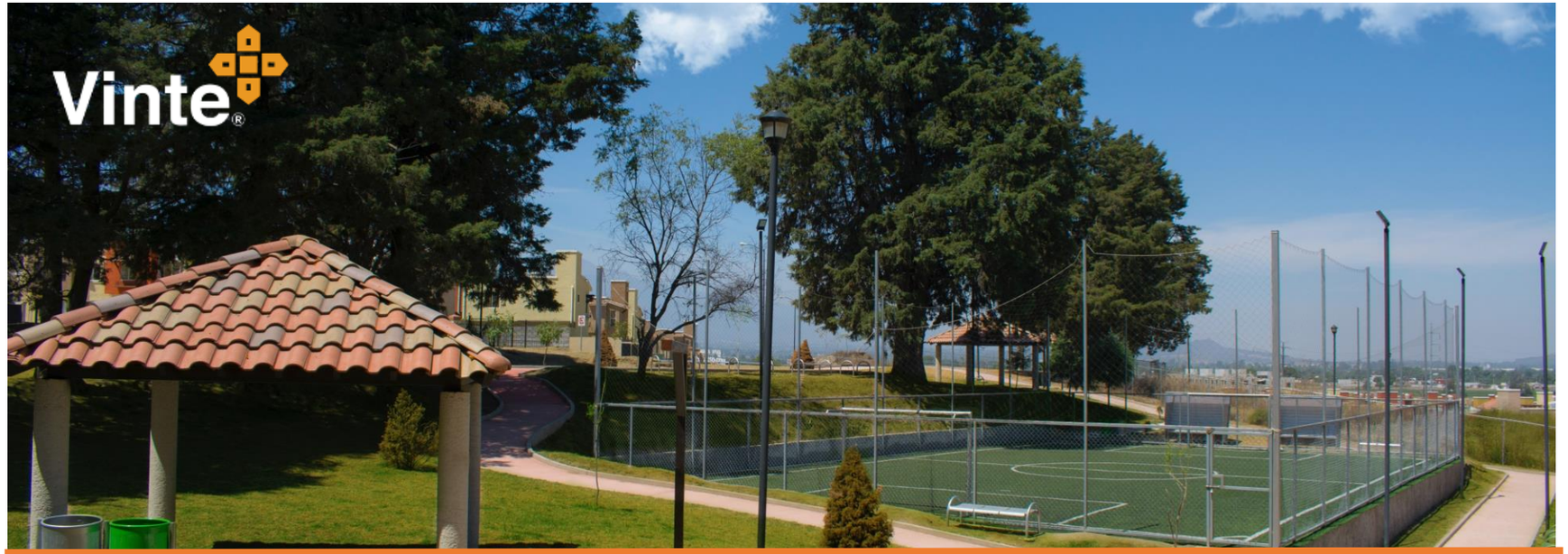
Documento adjunto

Vinte®

Reporte Trimestral 4T'2023

Foto: La Vista Residencial (Querétaro)
Segmento: Interés Residencial
1,684 viviendas proyectadas (20% de avance)
Parque central, ciclovía, teatro al aire libre, 4.6 hectáreas de áreas comunes, Sport Park, 65 hectáreas de reserva natural.

Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Cuarto Trimestre del 2023



Presentada por:

Sergio Leal Aguirre | Presidente Ejecutivo

Domingo Valdés | Director de Finanzas

Gonzalo Pizzuto | Finanzas y Relación con Inversionistas

Detalles de la conferencia:

Día: miércoles, 28 de febrero del 2024

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

Favor de registrarse con anticipación para la llamada.

Los resultados del Cuarto Trimestre del 2023 de Vinte se publicarán el martes 27 de febrero del 2024 después del cierre del mercado mexicano.

Liga de Registro

Contacto:

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

Tel: 52 (55) 5010-7360

Grabación:

Disponible 60 mins. después de la conferencia en:

https://vinte.com

Vinte®

Los ingresos totales de Vinte crecieron 12.6% en el 4T'23 vs el 4T'22, acumulando un crecimiento de 10.6% durante el 2023.

- En el 4T'23 **los ingresos totales crecieron 12.6%** vs el 4T'22, para alcanzar 1,777 millones de pesos. Durante el 4T'23, el **EBITDA** creció 18.2%, para alcanzar 294 millones de pesos, representando un margen de 16.5%, comparado con el 15.8% reportado en el 4T'22.
- De manera acumulada, los **ingresos totales fueron igual a 4,820 millones de pesos**, lo que representó un **crecimiento anual de 10.6%** en comparación con el 2022 y **una cifra récord para la Compañía**. El precio promedio por vivienda anual acumulado se incrementó un 5.2% a 1.15 millones de pesos. En el 2023, el EBITDA alcanzó los 864 millones de pesos, un incremento del 14.1% en comparación con los 757 millones de pesos reportados en el 2022.
- En el 2023, el **nivel de apalancamiento** medido como **Deuda Neta/EBITDA** cerró por debajo de 3.00x. El 65% de la deuda neta al cierre del año se encuentra denominada en **tasa fija**, a una tasa promedio de 9.89% en pesos. El 78% de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE.** Además, contamos con 1,381 millones de pesos en líneas firmadas, disponibles y de largo plazo, así como 1,507 millones de pesos en efectivo al cierre de diciembre.
- El 4 de diciembre **Vinte concluyó exitosamente la colocación de un Bono Sustentable** por un monto total de $1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5.0 años, a una tasa variable de TIIE 28 + 250 pbs, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA). La emisión contó con BID Invest como inversionista ancla, quien ha impulsado a Vinte como socio estratégico desde el 2012, lo que evidencia el fuerte interés de inversionistas de impacto internacional, e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido ("*Shared Value Business Model*") de Vinte.
- Durante el 2023, Vinte obtuvo la **certificación final EDGE de 3,624 viviendas**, incluyendo **480 viviendas EDGE Advanced**. La certificación EDGE 2023 de Vinte representa un 96% del total de viviendas desarrolladas durante el año. Asimismo, acumulamos hasta la fecha 13,627 viviendas EDGE certificadas, incluyendo 1,378 viviendas EDGE Advanced. El total del portafolio certificado **representa ahorros de 9,450 toneladas de CO2 anuales (o equivalente a 430 mil árboles), 778 mil m3 de agua de ahorro anual (o equivalente a 78 mil pipas de agua) y 2.7 millones de GJ de ahorro de energía capturada en materiales**. Hemos incrementado nuestro objetivo de certificación hacia el 2024 a 16,000 viviendas EDGE acumuladas, desde 10,518 viviendas del objetivo previo.
- Debido a que somos el desarrollador en México con más viviendas EDGE Advanced certificadas, logramos vender las primeras hipotecas Verde / EDGE Advanced de Santander y HSBC en el país.

Carta del Presidente Ejecutivo

Los fundamentales del sector vivienda están en uno de los niveles más sólidos de la historia. El *Nearshoring* continúa teniendo un impacto positivo en el país y, de acuerdo a instituciones financieras, llegó para quedarse, lo que representará un franco desarrollo del país. Asimismo, seguimos viendo evidencia de que el potencial del *Nearshoring* no se podría aprovechar al máximo si la demanda de vivienda por el empleo incremental no es satisfecha, lo que representa una gran oportunidad para el sector de desarrollo de vivienda e infraestructura.

La solidez de la banca en México, con un índice de capitalización en niveles históricos, el crecimiento en la originación de hipotecas impulsado por tasas hipotecarias por debajo de CETES, y una pirámide poblacional joven que se traduce en empleo formal en crecimiento, son factores que contribuyen al desarrollo de escenario atractivo para el sector vivienda.

En Vinte nos hemos enfocado en fortalecer nuestro negocio, nuestras reservas territoriales y mantener agilidad y flexibilidad ante las cambiantes condiciones de mercado, siempre buscando satisfacer las necesidades de nuestros clientes mientas impulsamos el desarrollo de vivienda sustentable en el país.

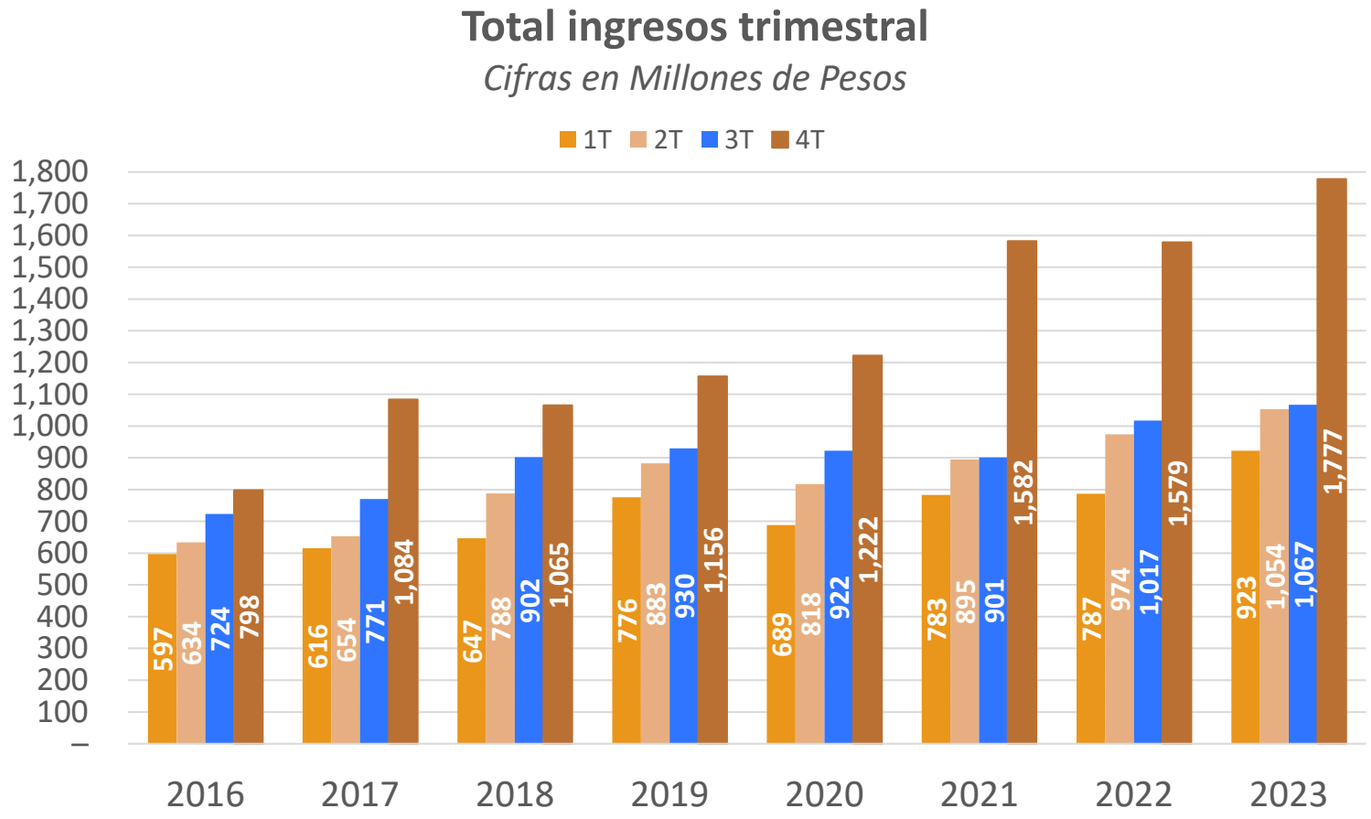
Asimismo, seguimos trabajando día a día para mejorar nuestra operación y desempeño financiero, diversificando tanto nuestro portafolio de desarrollos de vivienda como nuestras fuentes de fondeo.

Por último, alineados con nuestra estrategia de sustentabilidad, el 4 de diciembre Vinte emitió exitosamente un Bono Sutentable por $1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa TIIE28 +250 pbs, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA). Esta colocación representa el mayor monto emitido por Vinte y es testimonio de nuestro compromiso con el crecimiento de un mercado sustentable.

Ante un escenario optimista para el sector vivienda en el 2024, contamos con un plan de negocios que considera una inversión continua de recursos hacia un crecimiento constante como lo ha tenido Vinte históricamente. Agradecemos la confianza de nuestros accionistas y tenedores de bonos, el compromiso de nuestros colaboradores y reafirmamos nuestro compromiso a seguir generando valor para todos nuestros grupos de interés.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

Vinte creció un 12.6% en total de ingresos del cuarto trimestre y un 10.6% en los 12 meses del año, en línea al plan de negocios anual.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Crecimiento 4T:	+7.3%	+35.8%	(1.7%)	+8.6%	+5.7%	+29.4%	(0.2%)	+12.6%
Crecimiento 12 meses:	+7.1%	+13.5%	+8.9%	+10.1%	(2.5%)	+14.0%	+4.7%	+10.6%

Los ingresos totales mostraron un crecimiento del 10.6% en el 2023.

(millones de pesos)	2019	2020	2021	2022	2023	Δ% vs 2022
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	3,438	3,426	3,694	4,087	4,159	+1.8%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	143	59	328	66	467	>100.0%
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	164	166	139	204	194	-4.9%
Total Ingresos	**3,745**	**3,651**	**4,161**	**4,357**	**4,820**	+10.6%

El crecimiento en ingresos del 2023 se fundamenta por un sólido nivel de escrituración de viviendas durante el año, así como la venta varios lotes y terrenos en Nuevo León, Estado de México, Quintana Roo, Hidalgo y Querétaro que han tenido una plusvalía significativa.

Durante el 2023 logramos un crecimiento de 10.6% en ingresos, 14.1% en EBITDA y 5.0% en utilidad neta, en línea al plan de crecimiento anual.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes	
(Ps. miles)	Ene-Dic '22	Ene-Dic '23	12M 2023	Ene-Dic '22	Ene-Dic '23
Viviendas (unidades escrituradas)	3,932	3,792	(3.6%)	Precio Prom. 1,091.3	Precio Prom. 1,148.0
Ingresos	**4,356,782**	**4,820,455**	**10.6%**	**100.0%**	**100.0%**
Costo de Ventas (sin intereses)	3,041,676	3,319,075	9.1%	69.8%	68.9%
Utilidad Bruta	1,315,106	1,501,381	14.2%	30.2%	31.1%
GAV & Otros Gastos (Ingresos)	557,844	637,529	14.3%	12.8%	13.2%
EBITDA	**757,263**	**863,852**	**14.1%**	**17.4%**	**17.9%**
Dep y amortización	49,516	52,664	6.4%	1.1%	1.1%
CIF	145,133	241,023	66.1%	3.3%	5.0%
Participación en negocios conjuntos	(414)	(424)	2.4%	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	**562,199**	**569,742**	**1.3%**	**12.9%**	**11.8%**
ISR	149,998	136,738	(8.8%)	3.4%	2.8%
Utilidad Neta	**412,201**	**433,004**	**5.0%**	**9.5%**	**9.0%**
Participación No Controladora	**10,723**	**9,466**	(11.7%)	0.2%	0.2%
Ut. Neta Part. Controladora	**401,478**	**423,538**	**5.5%**	**9.2%**	**8.8%**

Precio Prom: +5.2%

Los ingresos totales del 4T’23 crecieron un 12.6%.

(millones de pesos)	4T’19	4T’20	4T’21	4T’22	4T’23	Δ% vs 4T’22
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	1,082	1,158	1,357	1,488	1,284	-13.7%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios construcción)	36	20	186	33	446	>100.0%
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	38	44	39	58	48	-17.0%
Total Ingresos	**1,156**	**1,222**	**1,582**	**1,579**	**1,777**	**+12.6%**

El crecimiento en ingresos del 4T’23 se fundamenta por un nivel de escrituración de viviendas en línea con el plan de negocios, así como la venta varios lotes y terrenos que han tenido una plusvalía significativa.

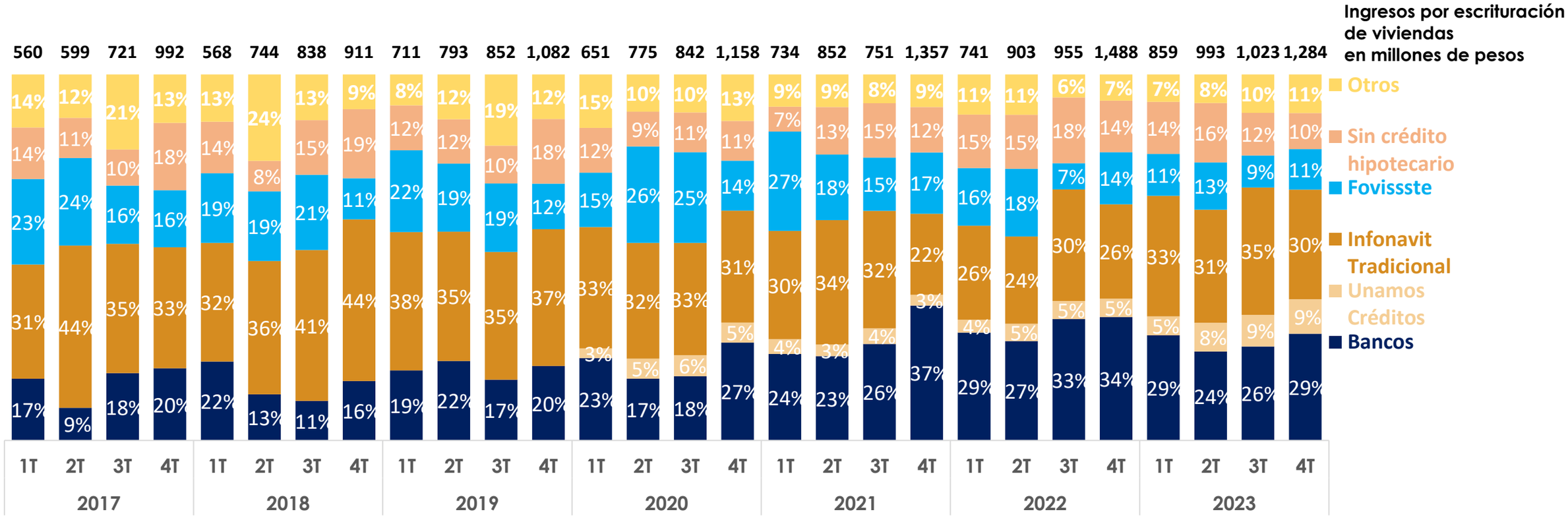
Durante el 4T'23 crecimos un 12.6% en ingresos, 18.2% en EBITDA y con una ligera disminución en utilidad neta, derivado de una mayor deuda y costo de ese incremento en deuda.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes	
(Ps. miles)	Oct-Dic '22	Oct-Dic '23	4T '2023	Oct-Dic '22	Oct-Dic '23
Viviendas (unidades escrituradas)	1,332	1,139	(14.5%)	Precio Prom. 1,160.3	Precio Prom. 1,168.8
Ingresos	**1,578,683**	**1,777,291**	**12.6%**	**100.0%**	**100.0%**
Costo de Ventas (sin intereses)	1,125,697	1,213,186	7.8%	71.3%	68.3%
Utilidad Bruta	452,986	564,105	24.5%	28.7%	31.7%
GAV & Otros Gastos (Ingresos)	204,210	270,027	32.2%	12.9%	15.2%
EBITDA	**248,775**	**294,078**	**18.2%**	**15.8%**	**16.5%**
Dep y amortización	12,739	14,570	14.4%	0.8%	0.8%
CIF	47,618	116,122	143.9%	3.0%	6.5%
Participación en negocios conjuntos	(414)	(109)	(73.8%)	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	**188,004**	**163,278**	**(13.2%)**	**11.9%**	**9.2%**
ISR	60,192	39,615	(34.2%)	3.8%	2.2%
Utilidad Neta	**127,813**	**123,662**	**(3.2%)**	**8.1%**	**7.0%**
Participación No Controladora	632	(476)	(175.4%)	0.0%	(0.0%)
Ut. Neta Part. Controladora	**127,181**	**124,139**	**(2.4%)**	**8.1%**	**7.0%**

Precio Prom: +0.7%

Todas las fuentes hipotecarias se mostraron sólidas en el 4T'23.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

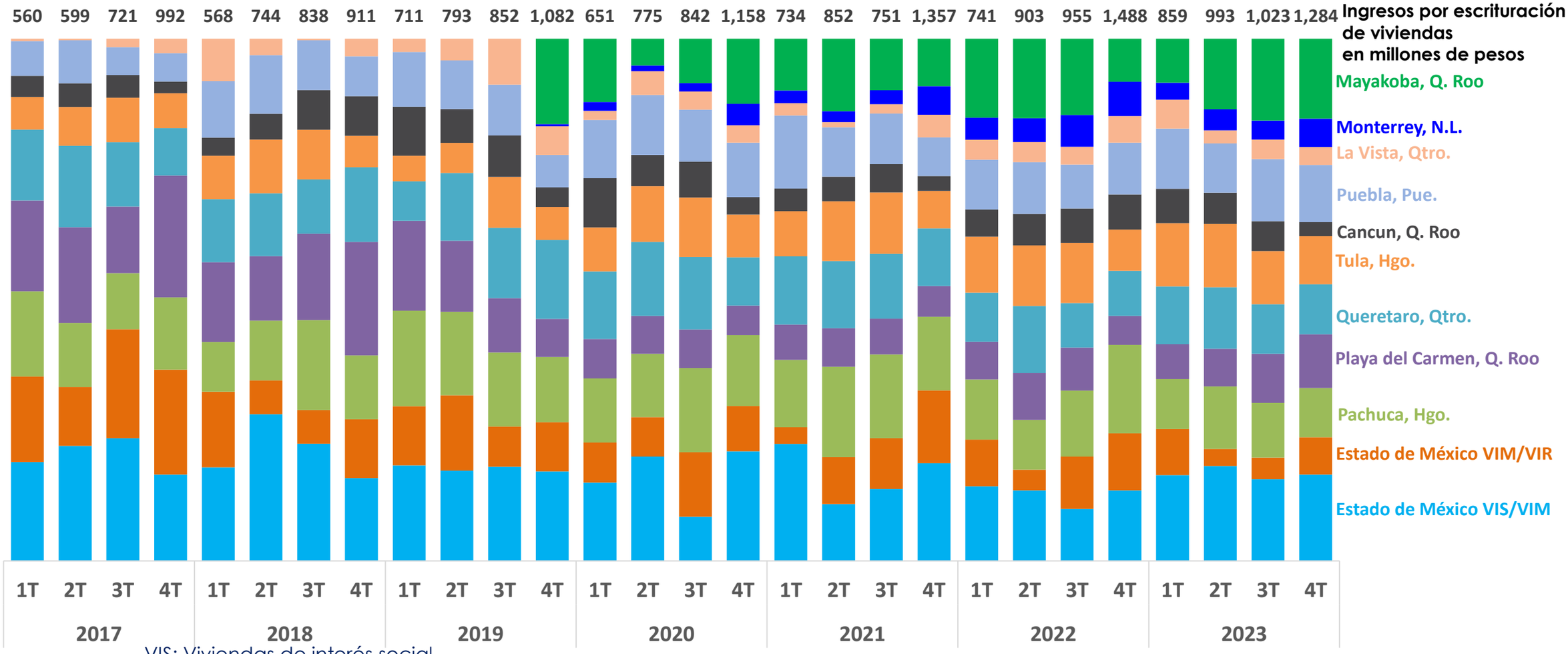


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

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

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

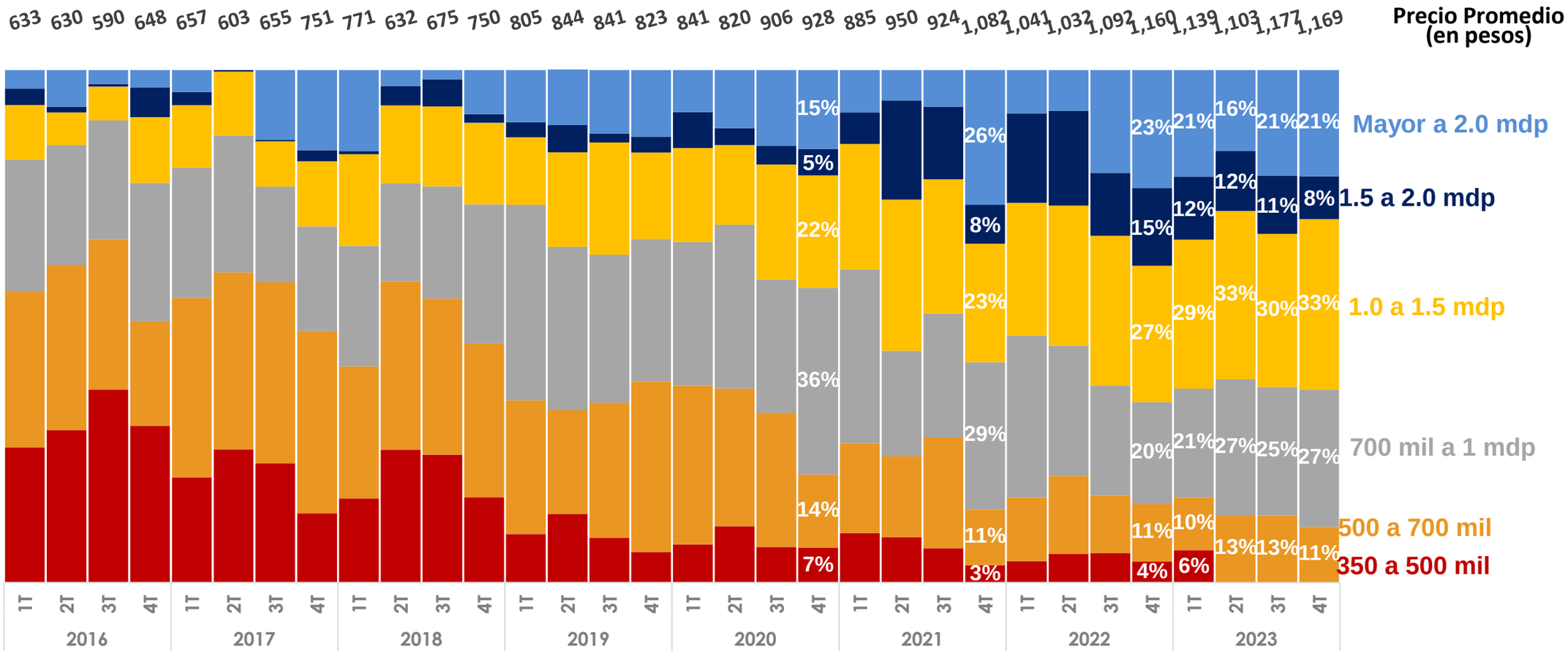
Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza



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

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

Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios

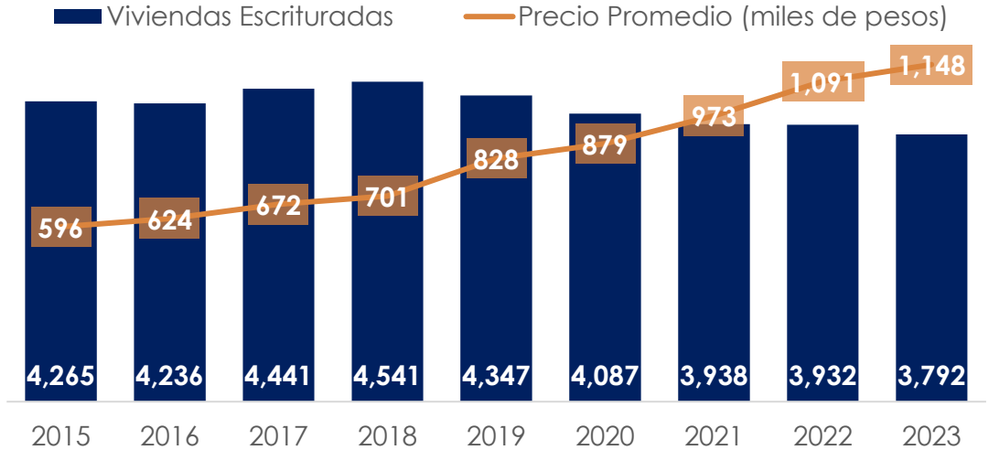


Desempeño financiero
Estado de Resultados

Ingresos Totales

Viviendas escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales

- El precio promedio del 4T'23 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) incrementó en 0.7%. El precio promedio anual 2023 se ubicó en 1.15 millones de pesos, comparado a los 1.09 millones de pesos registrados en el año previo.
- El volumen de viviendas de Vinte continúa siendo menor a las escrituradas en 2022 en el mismo periodo. A pesar de esto se tiene un crecimiento acumulado de 10.6% en los ingresos totales, principalmente impulsado por el incremento en el precio promedio.



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

2,542	2,644	2,986	3,182	3,601	3,592	3,833	4,291	4,353

Crecimiento Anual Ingresos Totales:

11.4%	7.1%	13.5%	8.9%	10.1%	(2.5%)	14.0%	4.7%	10.6%

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Utilidad Bruta

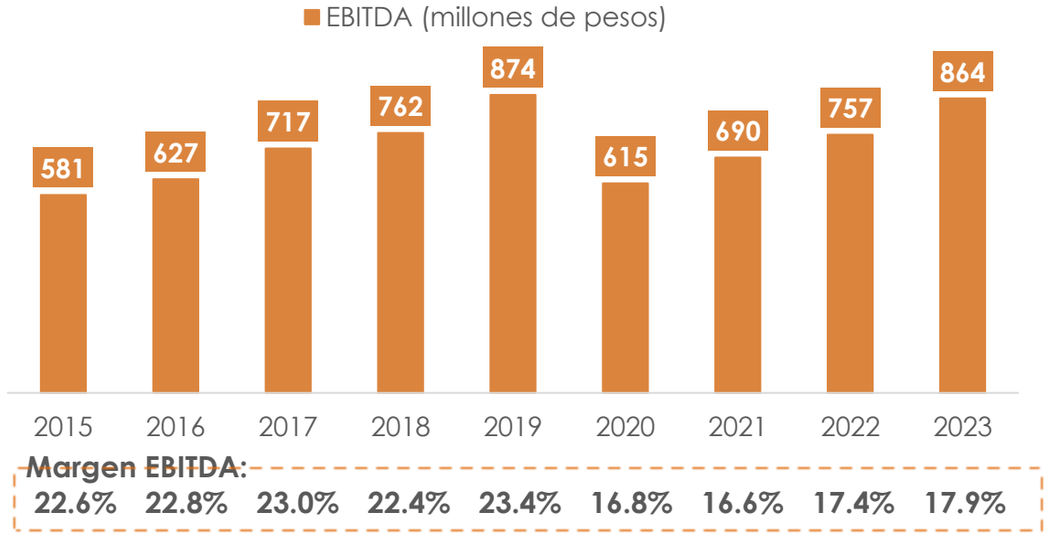
- En el 4T'23, la Utilidad Bruta fue de 564 millones de pesos, un incremento de 24.5% respecto a los 453 millones de pesos registrados en el cuarto trimestre del año anterior. De forma acumulada, la Utilidad Bruta alcanzó 1,501 millones de pesos, logrando un margen del 31.1% y representando un incremento de 14.2% a los 1,315 millones de pesos obtenidos en el mismo periodo del 2022 con un margen bruto del 30.2%.

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

- Durante el 4T'23, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos aumentaron 32.2% en comparación con el 4T'22, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 15.2% en comparación con el 12.9% reportado en el 4T'22.

EBITDA

- En el 4T'23, el EBITDA alcanzó 294 millones de pesos, representando un incremento de 18.2% comparado con los 249 millones de pesos registrados en el 4T'22. De forma acumulada, el EBITDA en el 2023 alcanzó 865 millones de pesos, un incremento de 14.1% comparado con el año previo. Asimismo, el margen EBITDA fue de 16.5% en el 4T'23, un incremento de 0.7 puntos porcentuales comparados con el 15.8% reportado en el 4T'22.



Crecimiento Últimos 12 meses EBITDA:

+14.1%

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

- A pesar de los continuos incrementos en la TIIE, Vinte logró suavizar el impacto en el CIF, dado que el 65% de su deuda se encuentra en tasa fija.

Concepto (millones de pesos)	4T22	4T23	Δ&	2022	2023	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	47.1	72.8	*54.6%*	123.8	187.3	*51.4%*
Gasto Financiero Neto de Ingresos	0.5	43.4	*>100.0%*	21.4	53.7	*151.2%*
Total CIF	**47.6**	**116.1**	***>100.0%***	**145.1**	**241.0**	***66.1%***
CIF / Ingresos	3.0%	6.5%	3.5 p.p.	3.3%	5.0%	*1.7 p.p.*

Impuestos a la Utilidad

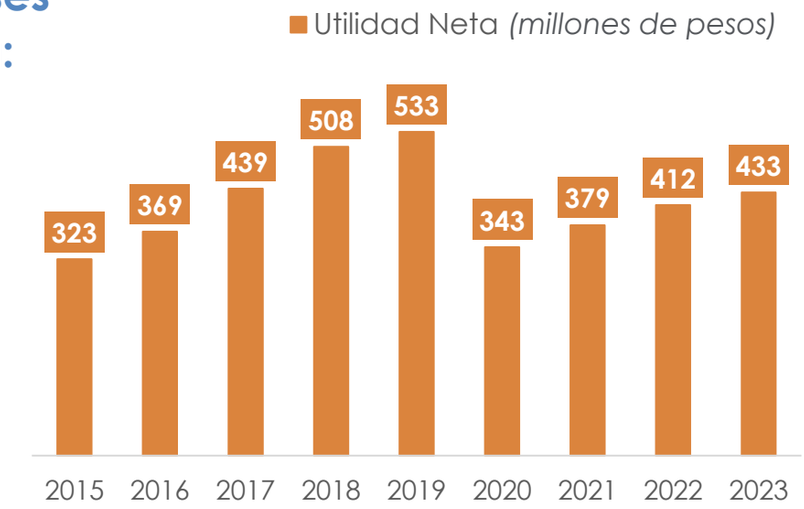
- Vinte mantuvo una consideración del 24% de ISR en el 4T'23, similar a lo reportado durante los primeros 9 meses del año.

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Utilidad Neta

- Durante el 4T'23, la Utilidad Neta alcanzó 124 millones de pesos comparado con los 128 millones de pesos reportados en el 4T'22, representando una disminución del 3.2%. El Margen Neto del trimestre disminuyó 1.1 p.p., ubicándose en 7.0%. De forma acumulada, la Utilidad Neta del 2023 se incrementó un 5.0% para alcanzar 433 millones de pesos, con un Margen Neto de 9.0%.

Crecimiento últimos 12 meses Utilidad Neta: +5.0%

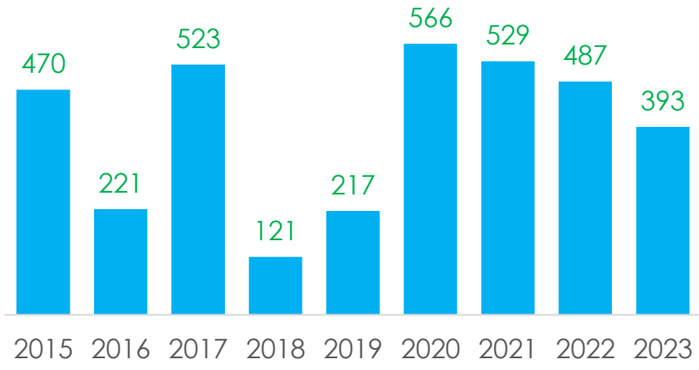


Margen Neto:								
12.6%	13.4%	14.1%	14.9%	14.2%	9.4%	9.1%	9.5%	9.0%

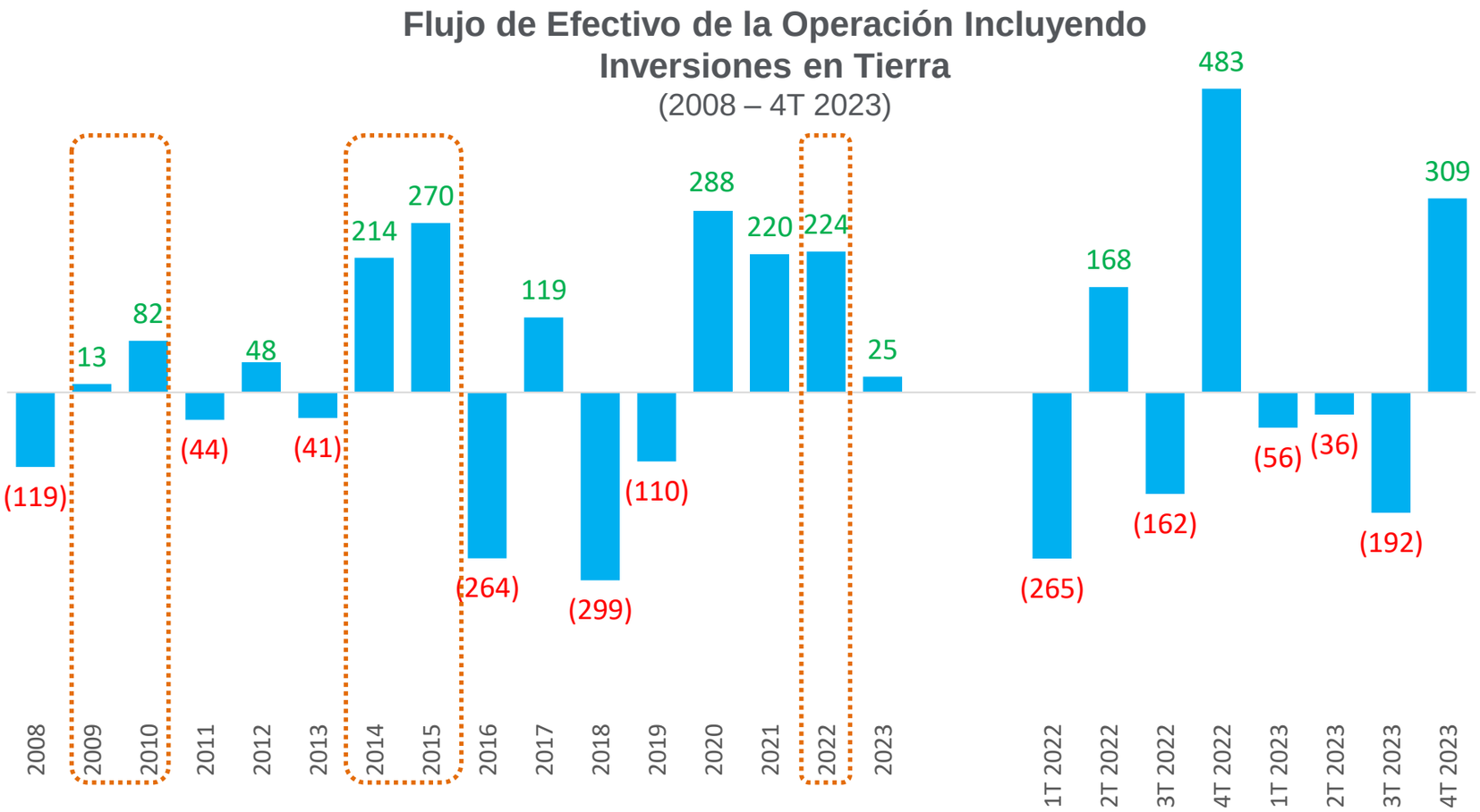
Margen Neto (Participación Controladora):								
12.6%	13.4%	14.1%	14.9%	14.0%	9.1%	8.8%	9.2%	8.8%

Flujo de Efectivo de la Operación Excluyendo Inversiones en Tierra

(millones de pesos)



El flujo operativo del 4T’23 fue positivo por 309 millones de pesos, logrando un flujo positivo anual de 25 millones de pesos.



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

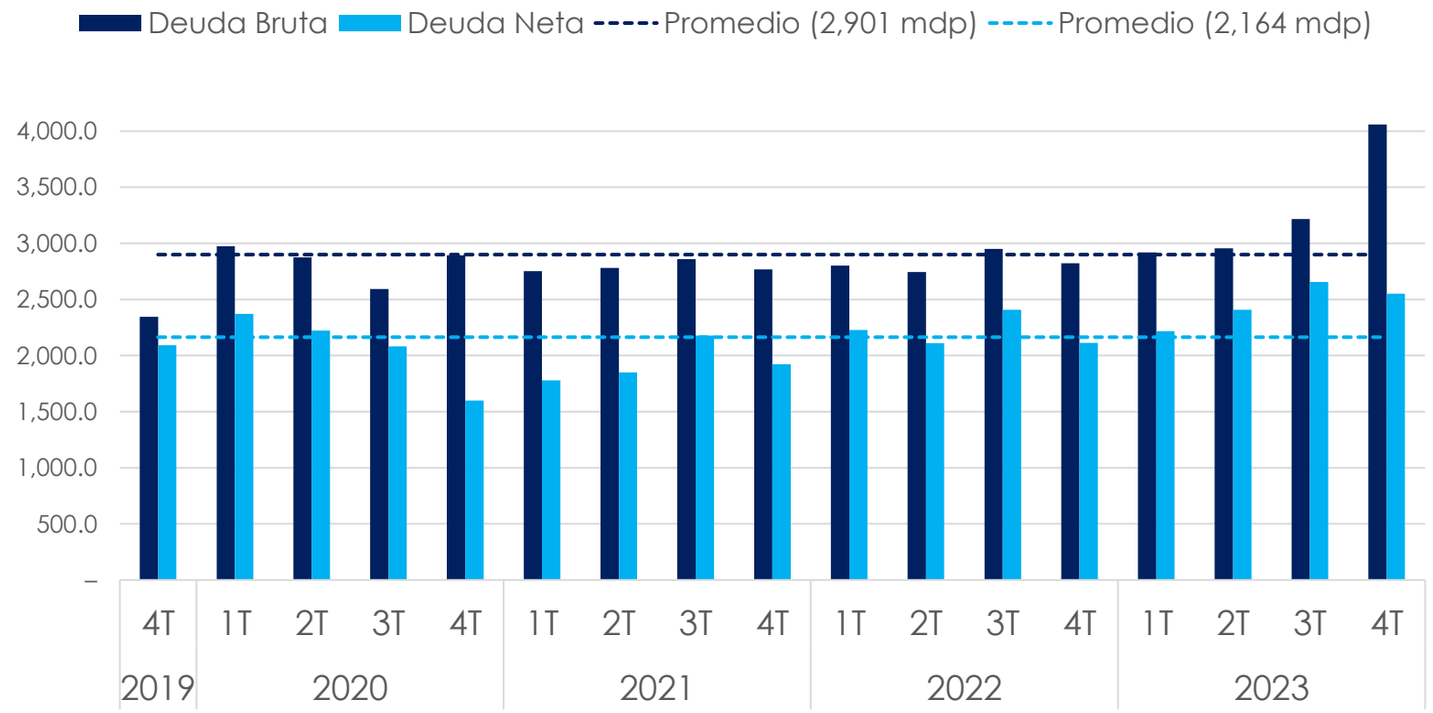
El Balance General se mantuvo en línea con el plan de negocios.

Balance General (Millones de pesos)	Dic-22	Sep-23	Dic-23	Crecim. %vs Dic'22	Crecim. %vs Sep'23
Efectivo e Inv. Temporales	711	560	1,507	112.1%	169.4%
Cuentas por Cobrar	675	536	924	36.9%	72.3%
Inventarios Inmobiliarios	**7,954**	**8,710**	**8,616**	**8.3%**	**(1.1%)**
Inventario Inmobiliario Xante	5	15	14	189.1%	(7.7%)
Inv. en acciones 3 entidades asociadas	72	72	76	4.9%	4.9%
Propiedad, Mobiliario y Equipo	95	95	92	(3.7%)	(3.6%)
Inversión en Fideicomiso (negocio conjunto)	17	23	23	39.6%	(0.5%)
Otros Activos (Anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	352	467	493	40.0%	5.7%
Total Activos	**9,881**	**10,479**	**11,745**	**18.9%**	**12.1%**
Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	1,045	905	1,118	7.0%	23.6%
Anticipos de Clientes	37	77	64	75.6%	(16.1%)
Impuestos Diferidos	1,003	1,101	1,156	15.2%	5.0%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	376	372	504	34.1%	35.4%
Total Pasivos (No Deuda)	**2,461**	**2,454**	**2,843**	**15.5%**	**15.8%**
Créditos Corporativos de la Banca	1,055	1,442	799	(24.2%)	(44.6%)
Certificados Bursátiles	1,769	1,774	3,260	84.3%	83.8%
Total Deuda	**2,823**	**3,216**	**4,059**	**43.8%**	**26.2%**
Total Pasivos	**5,284**	**5,670**	**6,901**	**30.6%**	**21.7%**
Capital Social	1,609	1,609	1,609	–	–
Reserva Adquisición Acciones Propias	68	62	62	(9.2%)	0.6%
Resultados Acumulados	2,784	2,994	3,029	8.8%	1.2%
Capital Contable (Parte Controladora)	**4,461**	**4,664**	**4,700**	**5.3%**	**0.8%**
Participación No Controladora	**135**	**145**	**144**	**7.0%**	**(0.3%)**
Deuda Neta	**2,112**	**2,656**	**2,551**	**20.8%**	**(3.9%)**

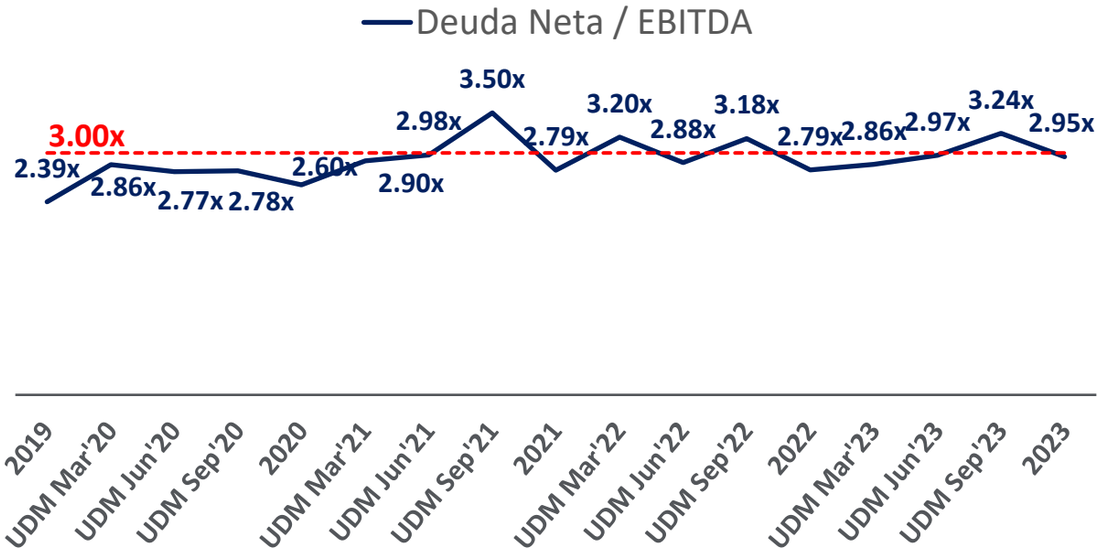
El nivel de deuda neta aumentó durante el 2023, principalmente por disposición de deuda a tasa variable, lo cual incrementó el monto de CIF.

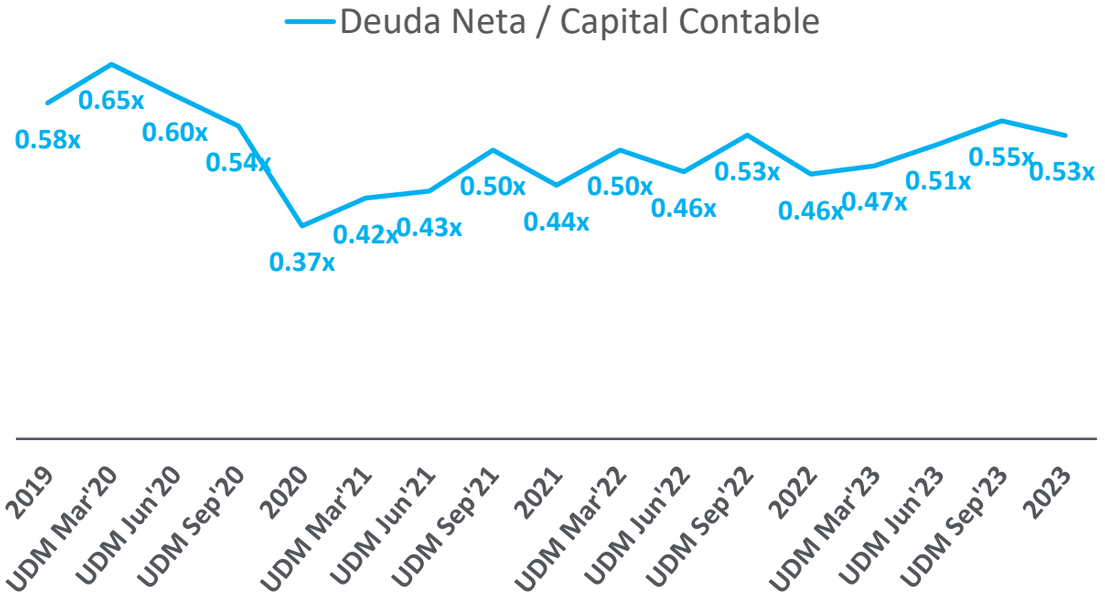
Deuda

Concepto *(millones de pesos)*	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Deuda Bruta	2,973	2,876	2,594	2,893	2,753	2,781	2,858	2,768	2,801	2,743	2,951	2,823	2,920	2,955	3,216	4,059
Deuda Neta	2,373	2,224	2,083	1,600	1,780	1,851	2,177	1,924	2,228	2,111	2,408	2,113	2,216	2,407	2,656	2,551



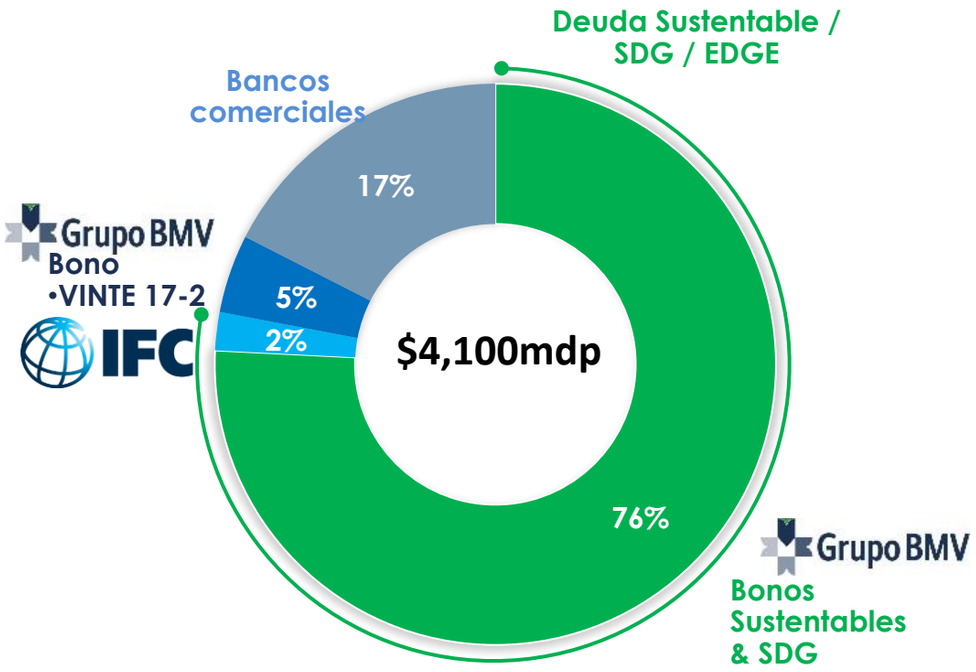
El apalancamiento neto a EBITDA finalizó el año debajo de 3.00x.



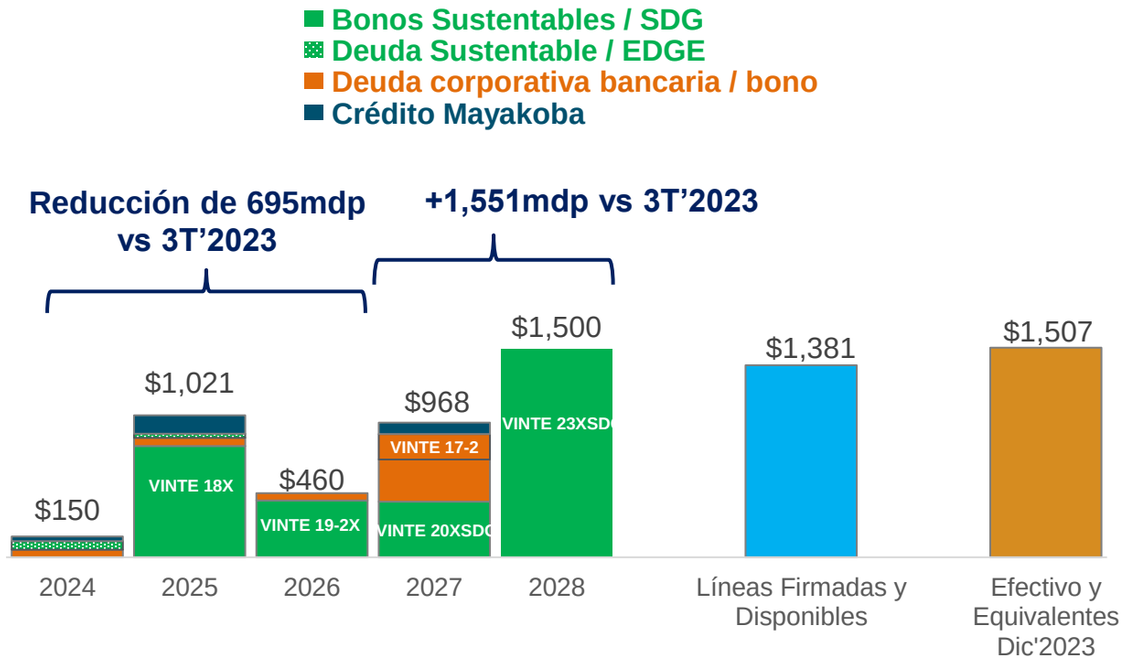


Se incrementó el vencimiento promedio de la deuda de 2.6 a 3.4 años con la emisión de VINTE 23X SDG a 5 años, manteniendo más de 1,500 mdp en efectivo.

Deuda Bruta
al 31 de diciembre de 2023



Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles
$ mdp, al 31 de diciembre de 2023



- **1,522 mdp en caja al 31 de diciembre**
- **78%** de la deuda **sustentable/SDG/EDGE**
- **100%** de la deuda en pesos
- **65%** de la deuda neta en **tasa fija (al 9.89% promedio)**

- **Plazo** promedio de la deuda igual **3.4 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,381 mdp**

Vinte ha colocado exitosamente 11 bonos (incluyendo 5 bonos sustentables & 2 bonos SDG), cada emisión ha mejorado en condiciones y monto, probando el apetito incremental por inversionistas de impacto de largo plazo.

Bonos emitidos por Vinte

(Ticker "X" para Bonos Verdes y Sociales & "SDG" para Bonos alineados a la metodología del SDG Impac)

	VINTE 11	VINTE 11-2	VINTE 12	VINTE 14	VINTE 17	VINTE 17-2	VINTE 18X	VINTE 19X	VINTE 19-2X	VINTE 20X SDG	VINTE 23X SDG
Fecha de emisión	Mar 31, 2011	Jul 01, 2011	Jul 13, 2012	Jun 13, 2014	Jun 29, 2017	Jun 29, 2017	Ago 31, 2018	Jun 10, 2019	Jun 10, 2019	Nov 11, 2020	Dic 4, 2023
Bonos etiquetados	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Verde & Social	Verde & Social	Verde & Social	Verde, Social & SDG	Verde, Social & SDG
Monto emitido (millones de pesos)	100	100	200	200	315	185	800	293	407	400	1,500
Vencimiento	3 años	3 años	3 años	5 años	5 años	10 años	7 años	4 años	7 años	7 años	5 años
Con garantía parcial	Si	Si	Si	Si	No	No	Si	No	No	No	No
Tasa de interés	TIIE + 195pbs	TIIE + 185pbs	TIIE + 175pbs	TIIE + 180pbs	TIIE + 230pbs	Fija 9.70%	Fija 9.83%	TIIE + 228pbs	Fija 10.00%	TIIE + 250pbs	TIIE + 250pbs
Inversionistas	Fondos de deuda locales & banca privada	Fondos de deuda locales & banca privada	Fondos de deuda locales & banca privada	Fondo de pensiones, bancos, fondos de deuda locales & compañía de seguros	Fondo de pensiones, bancos & compañía de seguros	Fondo de pensiones, bancos & fondo de pensiones corporativo	Fondo de pensiones, bancos de desarrollo, bancos & compañía de seguros	Bancos, bancos de desarrollo, compañía de seguros & banca privada	DEG & banco de desarrollo	DEG	BID Invest, banco de desarrollo & fondos de deuda locales

Vinte actualmente es el desarrollador con más viviendas EDGE certificadas en el mundo.

Vinte – Viviendas Certificadas EDGE

IMPACTO ACTUAL

Ahorros Anuales CO_2 (Toneladas) /Equivalente	Personas Beneficiadas
9,450 — 430 mil árboles	50,081

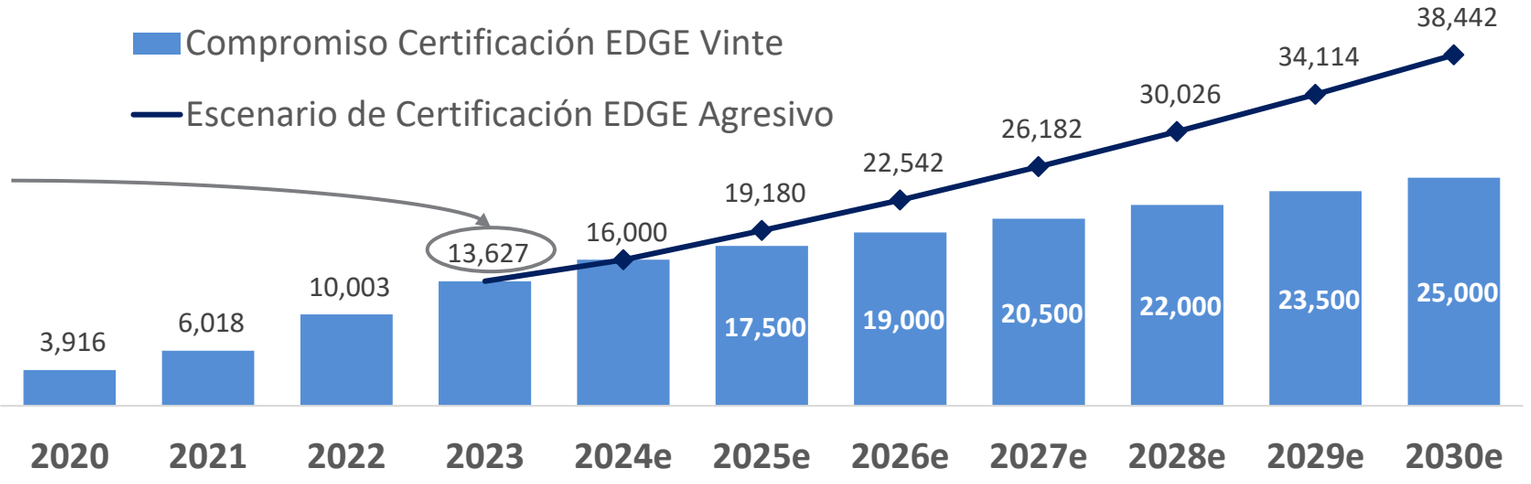
Energía capturada en Materiales (GJ)	Comunidades VINTE	Total Ciudades
2,678,544	15	8

Ahorros en Uso de Agua (M_3 anual) /Equivalente.	Viviendas Vinte EDGE
777,970 — 78 mil pipas de agua	13,627

Ahorros de Energía (%) / Equivalente	Viviendas Vinte EDGE *Advanced*
32% — 5 mil casas	1,378

CERTIFICACIÓN ACTUAL DE VIVIENDAS VINTE Y OBJETIVO

ACUMULADO



Objetivos 2030	Escenario conservador	Escenario EDGE agresivo
Viviendas certificadas EDGE	25,000	38,442
Ahorro anual en agua en M3	9,924,300	12,333,744
Ahorro Equivalente en Pipas de Agua	995k	1.2m
Tons de Ahorro en Emisiones De CO2	122,913	152,754
Ahorro Equivalente en Árboles	5.6m	7.0m
GJ de Energía Capturada en Materiales	4,625,088	7,386,459

Source: GBCI Reports.

Vinte cumple 5 años consecutivos de medición ESG, los últimos 4 calificados con un riesgo bajo.

Nuestra estrategia de sustentabilidad deriva de nuestro modelo de negocio de bienestar compartido.

CLARITY AI

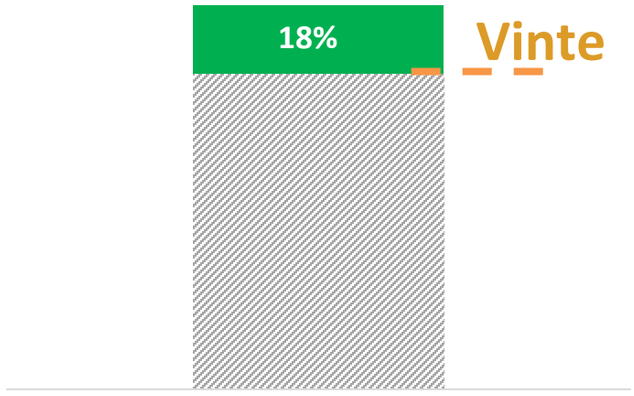
Resultado de Evaluación de riesgo ESG de VINTE por Clarity AI	
Clasificación de menor riesgo ESG México	1er cuartil de menor riesgo
Posición de muestra total de 29,497 empresas calificadas en el mundo	Top 12%
Posición de muestra total de 128 empresas calificadas en México	Top 10%
Posición de muestra total de 134 desarrolladoras de vivienda a nivel mundial	Top 8%

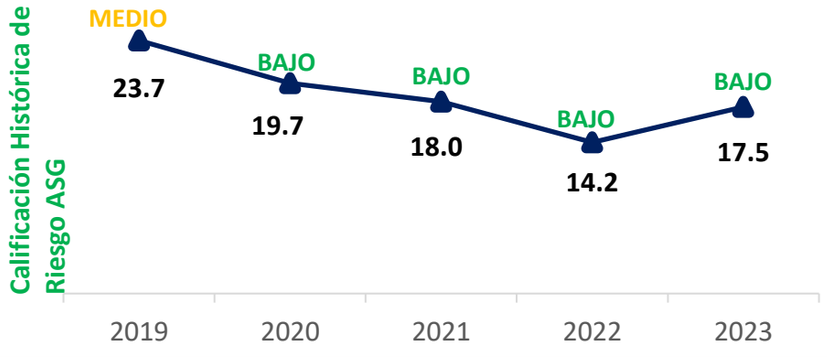
SUSTAINALYTICS
a Morningstar company

Vinte
Calificación de Riesgo ASG: 17.5 – Riesgo Bajo

INSIGNIFICANTE	BAJO	MEDIO	ALTO	SEVERO
0-10	10-20	20-30	30-40	40+

Número de compañías calificadas por Sustainalytics: 15,653





MORNINGSTAR | SUSTAINALYTICS
ESG REGIONAL TOP RATED
2023

TOP en riesgo bajo ASG a nivel mundial según Sustainalyitcs

- Pasamos de ser calificados con riesgo medio a riesgo bajo desde la primera evaluación en el 2019.
- (1) El aumento en 3.3 puntos de riesgo se debe, principalmente, a que se incluyó una nueva Cuestión Material ASG, Salud y Seguridad Ocupacional, y a un aumento en la exposición al riesgo de la industria (no depende de Vinte)

Vinte Fuente: Sustainalytics (https://www.sustainalytics.com/esg-rating/vinte-viviendas-integrales-sa-de-cv/2001799326)

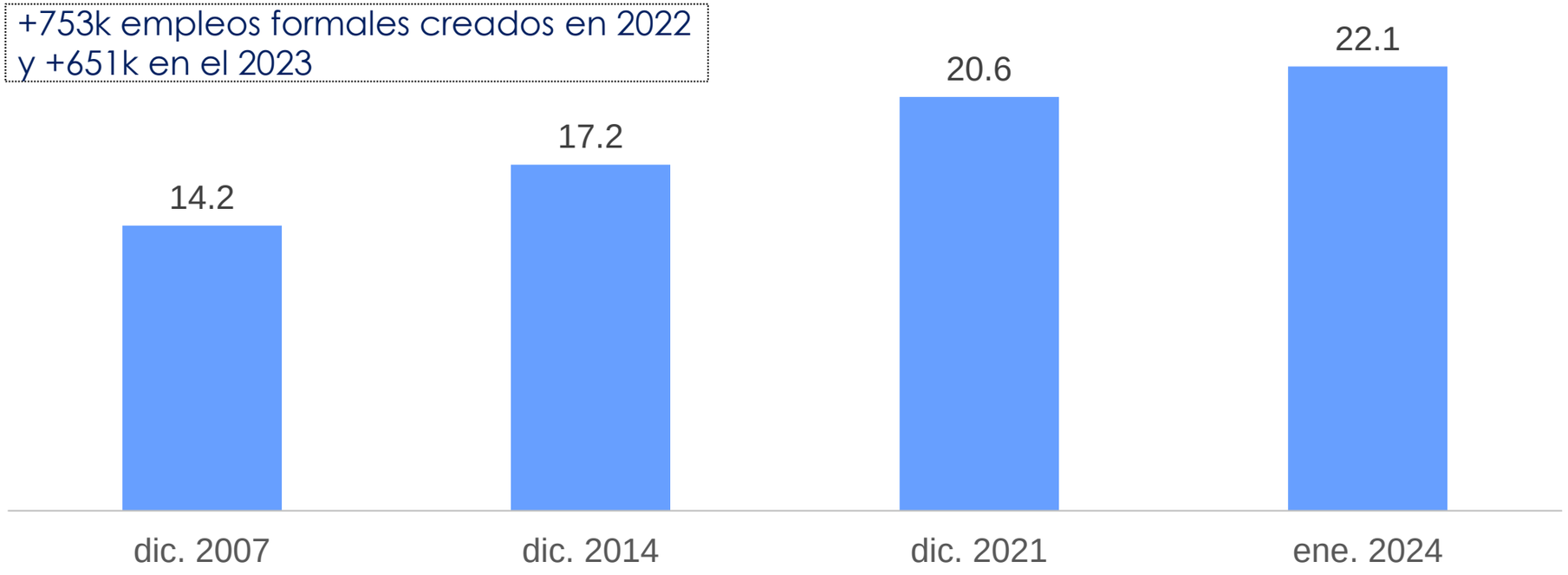
Los fundamentales del sector vivienda están en uno de los niveles más sólidos de su historia.

1. *Nearshoring* con IED récord en el 2023 y con perspectiva positiva de largo plazo.
2. Empleo formal en franco crecimiento y con una pirámide poblacional joven.
3. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
4. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 14.5% en el 2022.
5. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.
6. Tasas hipotecarias menores que los CETES.
7. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación (demanda > oferta) desde el 2015.
8. El turismo en México y en la Rivera Maya está creciendo de manera sólida.
9. Reportes positivos actuales de todos los desarrolladores de vivienda públicos.
10. Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.

Fundamentales del sector vivienda
1. Franco crecimiento del empleo formal y con una pirámide poblacional joven.

- La joven pirámide poblacional y el crecimiento de empleo formal en México, generan una alta necesidad de vivienda.

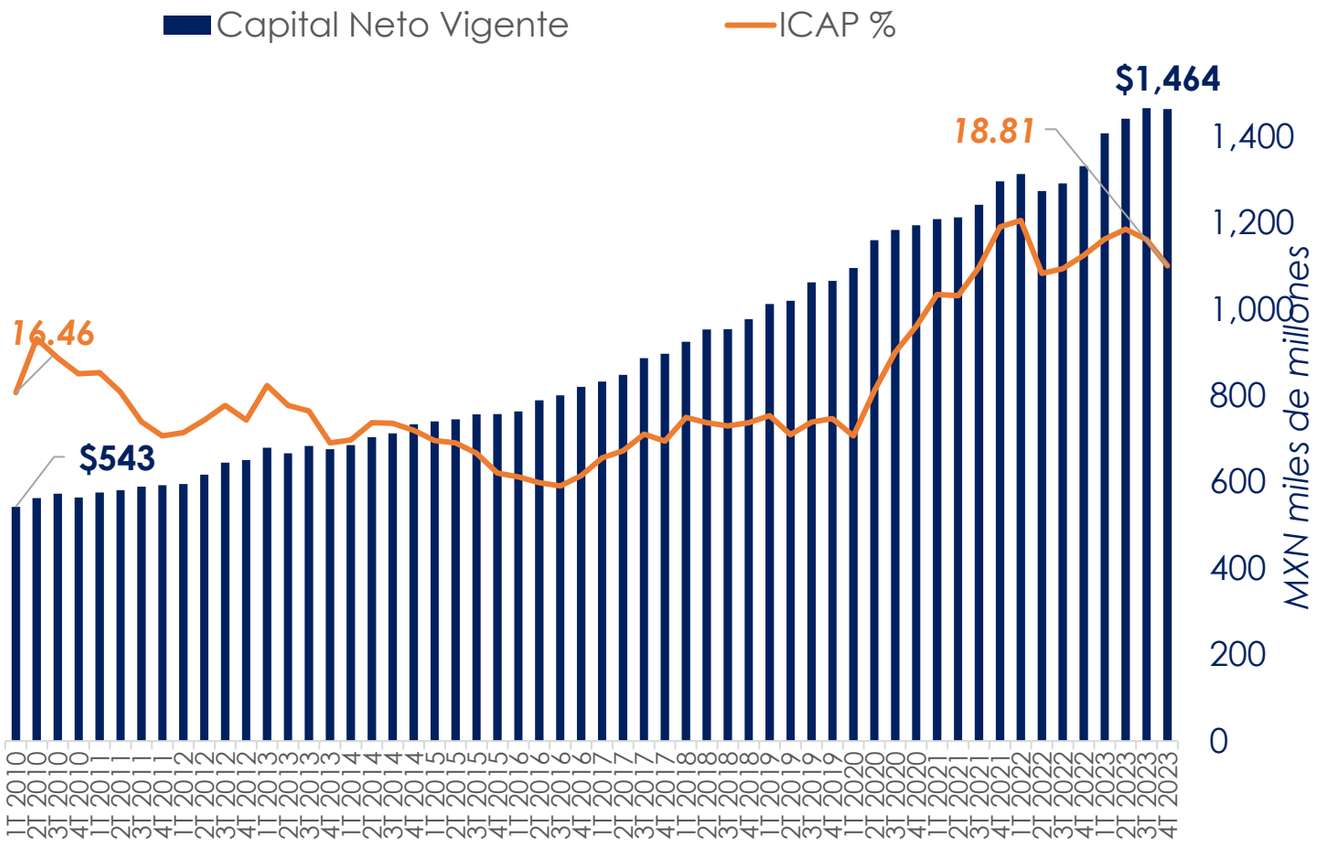
Trabajadores Asegurados – IMSS
En millones



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

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

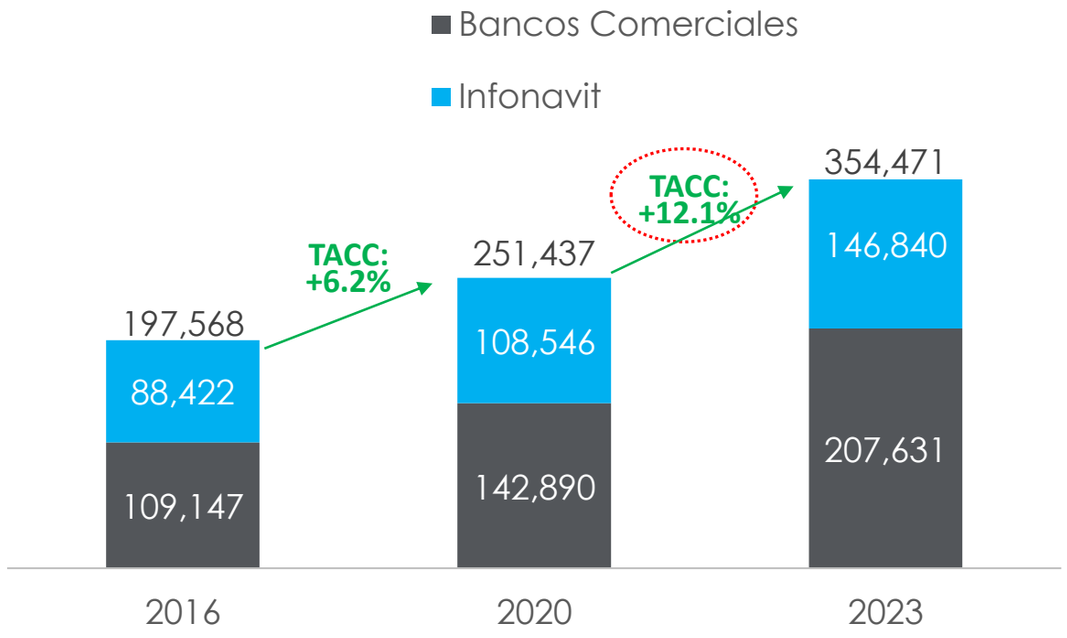
Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado



Cartera originada: Vivienda Nueva y Usada

Enero – Noviembre de cada año

(millones de pesos)



Infonavit cuenta al 2023 con:

- 23 mil millones de USD en entradas de Efectivo
- 15 mil millones de USD en salidas de Efectivo

Vinte®

Fuente: CNBV

3. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.

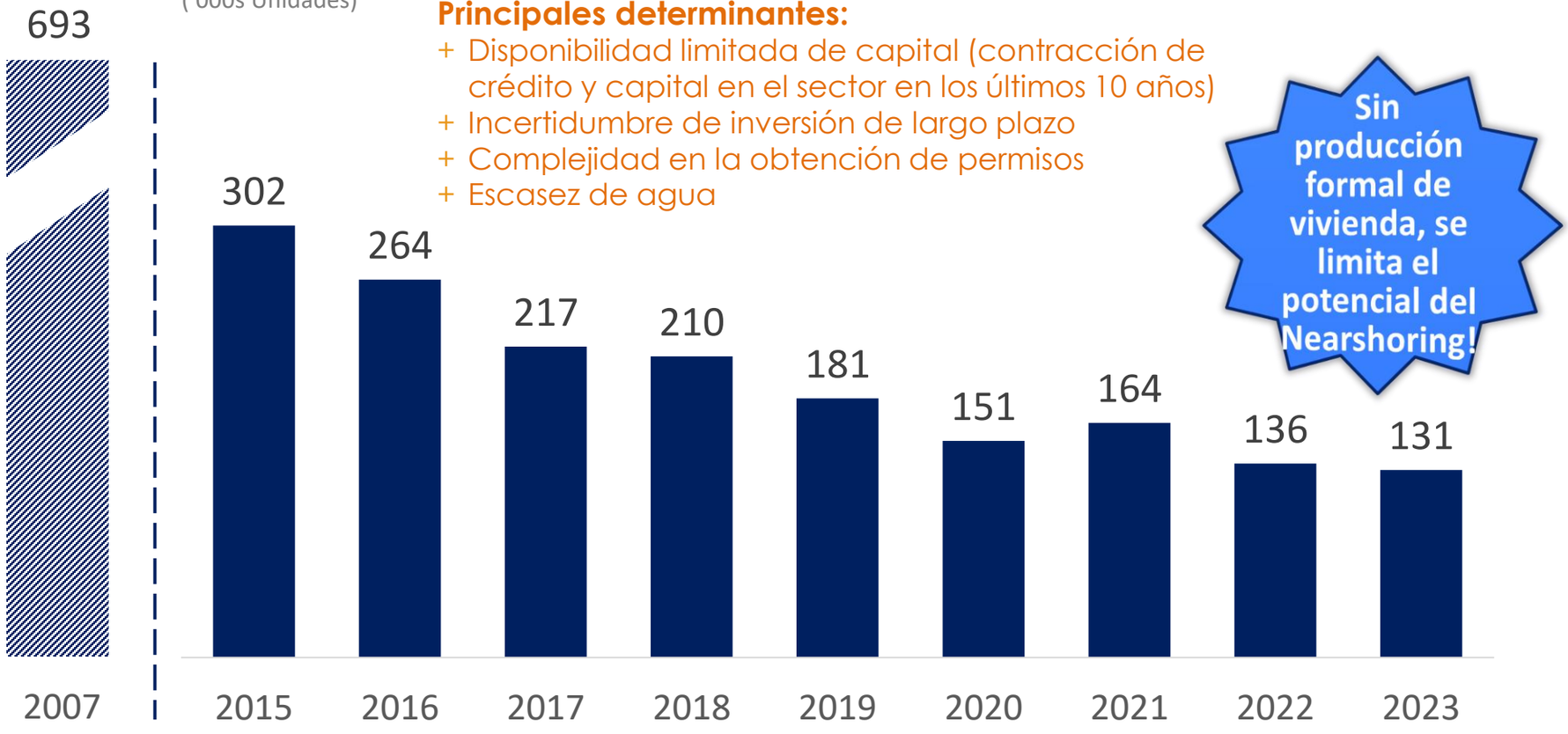
- La oferta de vivienda ha disminuido significativamente desde el 2007.

Scotiabank estima una reducción de 15% en **originación de hipotecas en México** entre2022 and 2023 derivado a la **reducción en la construcción de vivienda** en los diferentes segmentos.

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

Producción Anual de Vivienda
('000s Unidades)

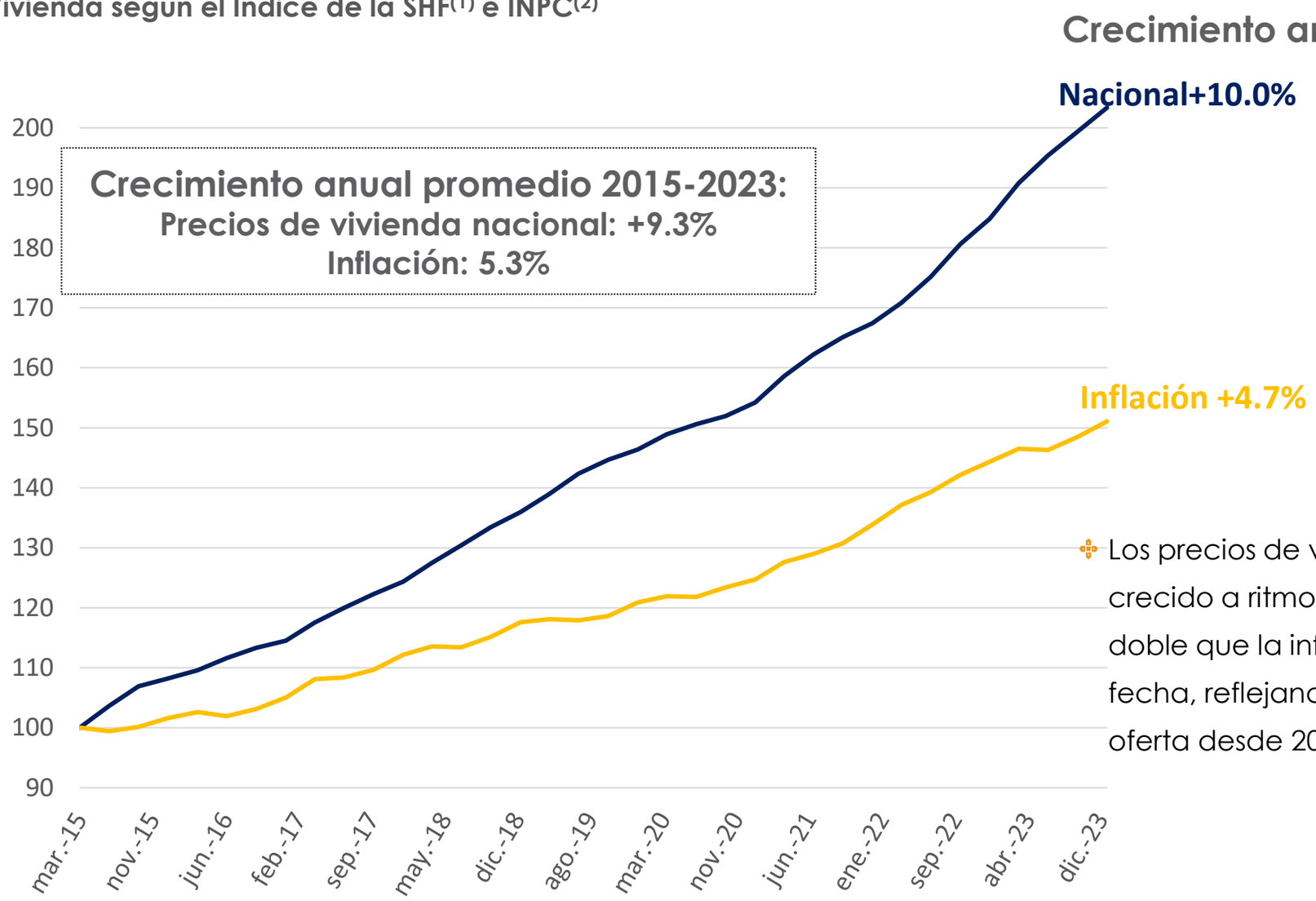
Principales determinantes:
+ Disponibilidad limitada de capital (contracción de crédito y capital en el sector en los últimos 10 años)
+ Incertidumbre de inversión de largo plazo
+ Complejidad en la obtención de permisos
+ Escasez de agua



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 Único de Vivienda ("RUV").

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

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF(1) e INPC(2)
(Marzo 2015, base = 100%)

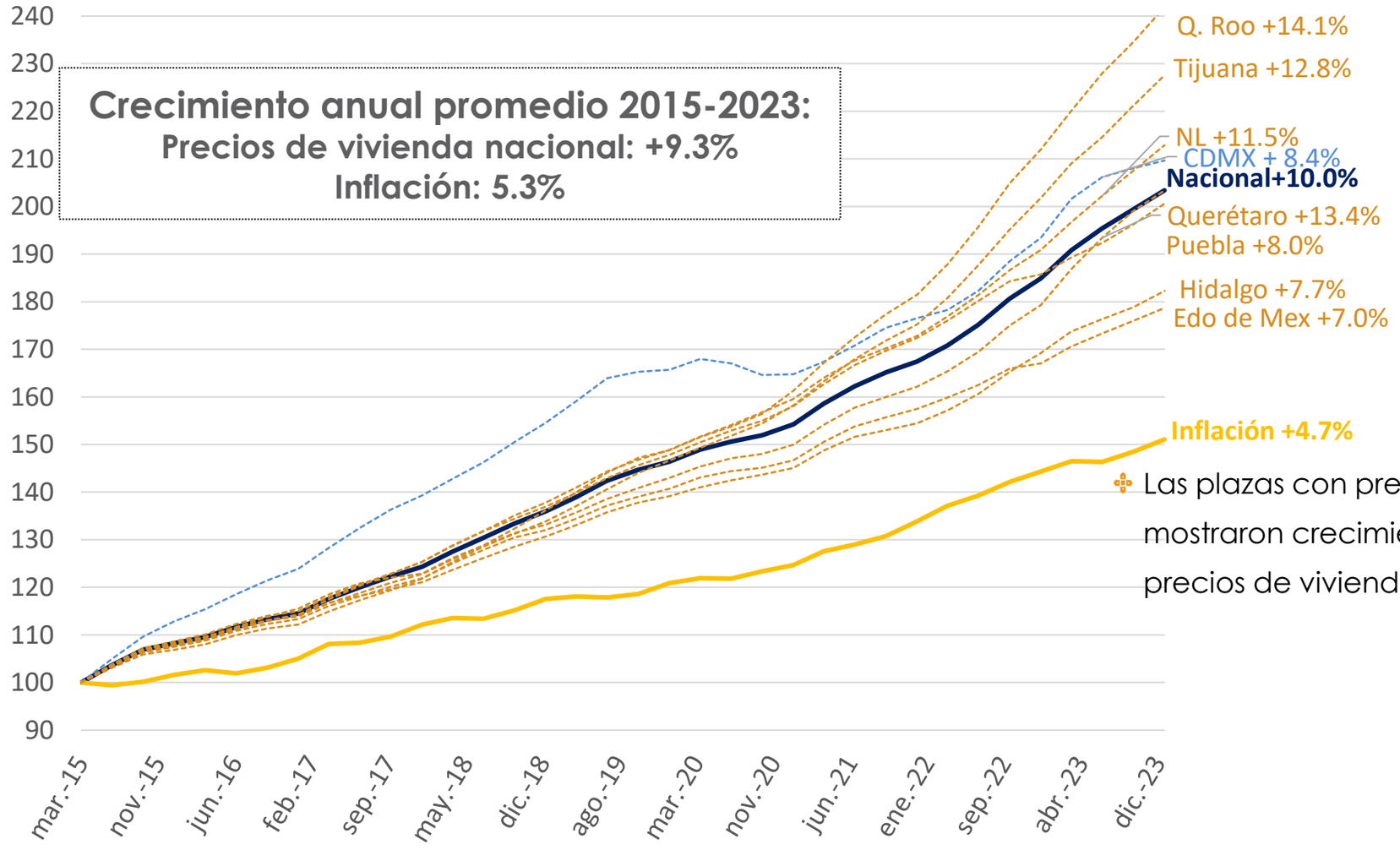


- Los precios de vivienda en México han crecido a ritmo promedio de casi el doble que la inflación desde 2015 a la fecha, reflejando mayor demanda que oferta desde 2015.

Fuente: SHF & INEGI
(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal
(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

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

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF(1) e INPC(2)
(Marzo 2015, base = 100%)



- Las plazas con presencia de Vinte mostraron crecimientos anuales en precios de vivienda del 7% al 14%.

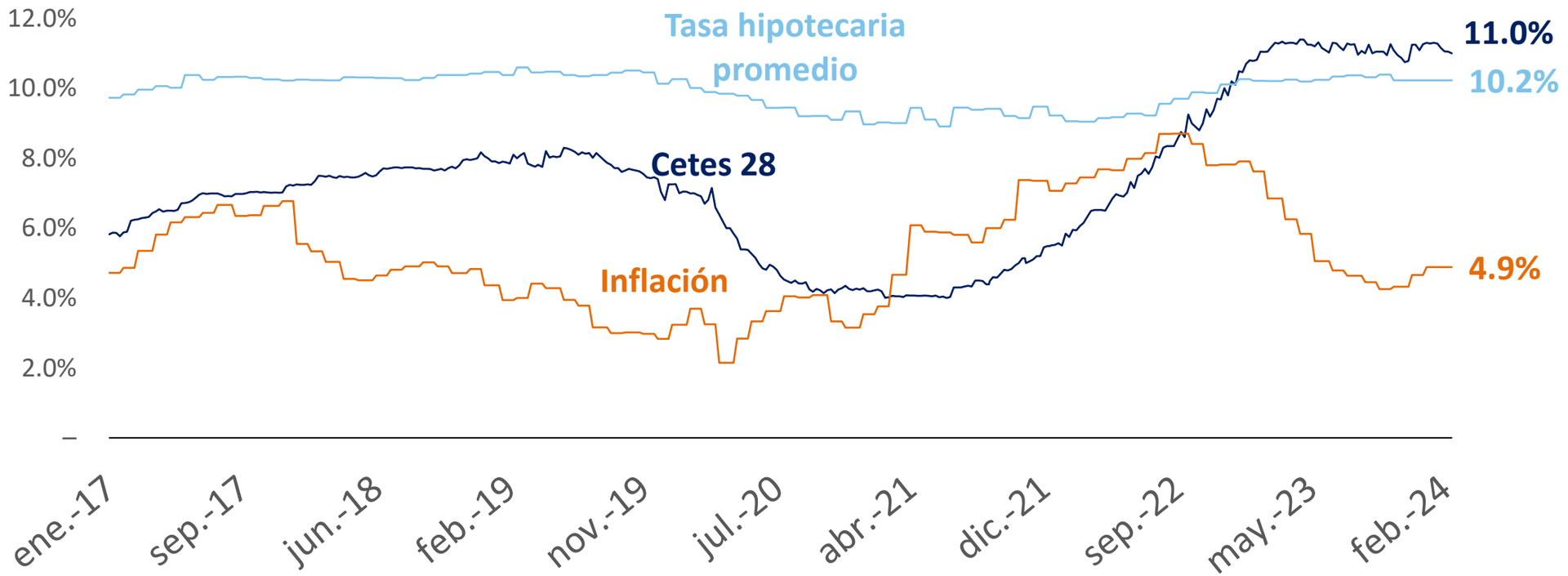
Fuente: SHF & INEGI
(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal
(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

5. Tasas hipotecarias debajo de los CETES.

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

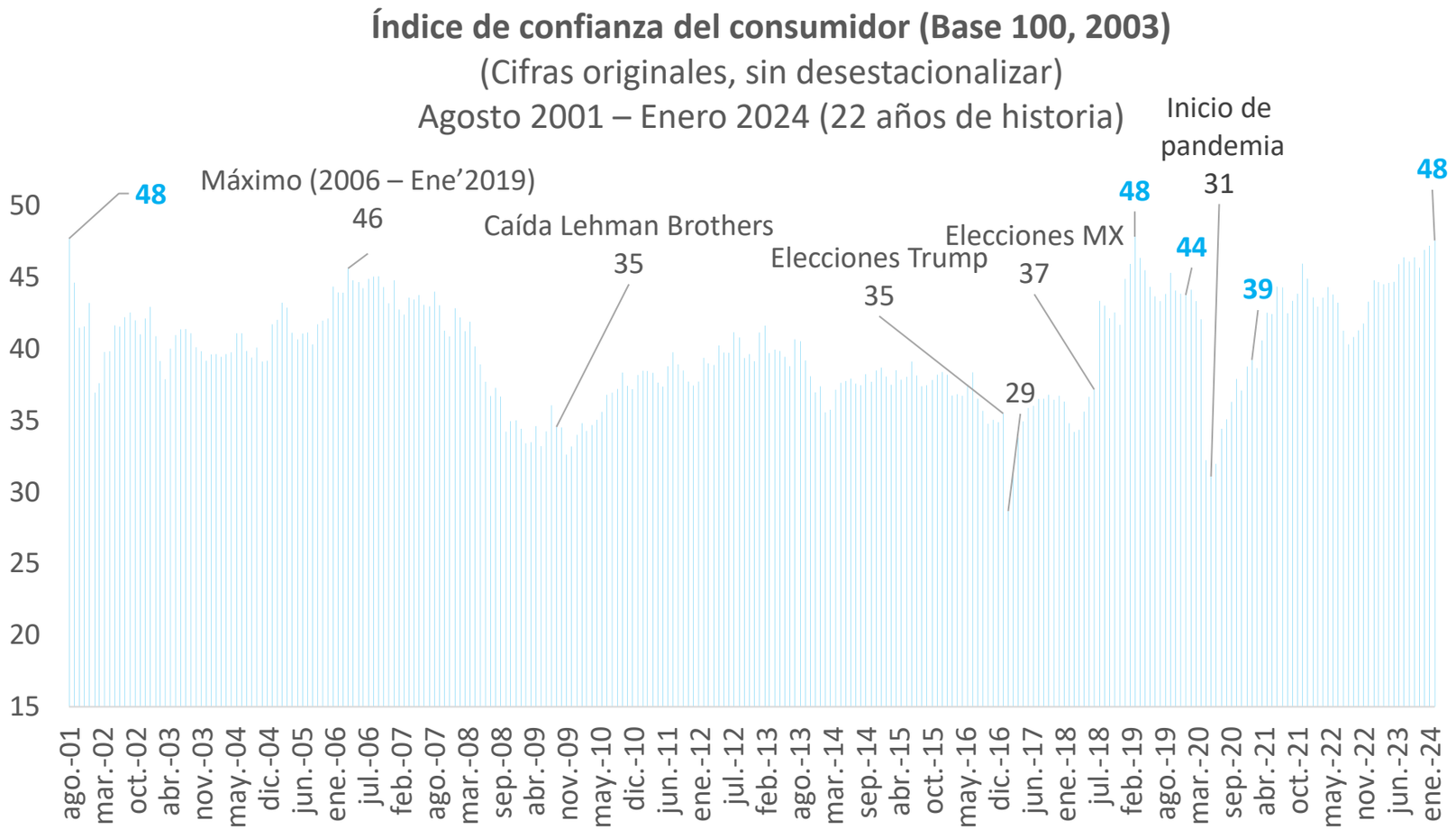
Recientemente 2 de los principales bancos en México redujeron sus tasas de interés hipotecarias:
BBVA: 9.50% (de previa 10.40%)
Banorte: 9.10% (de previa 9.49%)

Tasas de referencia
(Cetes 28 días, tasa de originación promedio hipotecaria & inflación)



*Cetes a febrero 2024, inflación a enero 2024 & tasa de oiriginación hipotecaria promedio a noviembre 2023

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



Fuente: INEGI

Información adicional

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El 27 de noviembre Vinte ratificó a Deloitte como auditor externo independiente por el ejercicio de 2023, considerando las mejores prácticas corporativas y la recomendación del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.
- El 1 de diciembre Vinte concluyó exitosamente la colocación de un Bono Sustentable por un monto total de $1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5.0 años, a una tasa variable de TIIE 28 + 250 pbs, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA).
- El 2 de enero de 2024 Vinte renovó su contrato con Casa de Bolsa Santander, el cual tiene un plazo de 12 meses y finalizará el 2 de enero de 2025. 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
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 41.00	*Outperform*
Miranda Global Research	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 43.00	Compra
Apalache Análisis	Carlos Alcaraz	carlos.alcaraz@apalache.com	Ps. 43	Compra
Punto Research	Adair Casco	adair.casco@signumresearch.com	Recomendación en proceso de actualización	

Información adicional

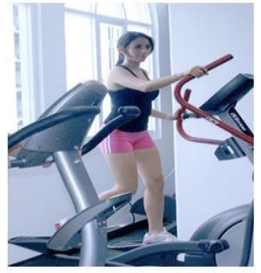
SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 20 años se dedica a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 57 mil viviendas en 6 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas en que opera. Vinte inició su estrategia digital desde 2017 enfocada en *Proptech* con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 36% del total de ventas en los últimos 12 meses. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 31 años de experiencia en el sector vivienda en México.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

REAL
TOLEDO



REAL
TOLEDO

Resultados operativos

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	4T22	4T23	Δ%	2022	2023	Δ%
Viviendas (unidades)	1,332	1,139	*(14.5%)*	3,932	3,792	*(3.6%)*
Precio Promedio	1,160	1,169	*0.7%*	1,091.3	1,148.0	*5.2%*
Ingresos	**1,578,683**	**1,777,291**	***12.6%***	**4,356,782**	**4,820,455**	**10.6%**
Costo de Venta (sin intereses)	1,125,697	1,213,186	*7.8%*	3,041,676	3,319,075	*9.1%*
Utilidad Bruta	452,986	564,105	*24.5%*	1,315,106	1,501,381	*14.2%*
Margen Bruto	*28.7%*	*31.7%*	*3 p.p.*	*30.2%*	*31.1%*	*0.9 p.p.*
GAV y Otros Gastos	204,210	270,027	*32.2%*	557,844	637,529	*14.3%*
EBITDA	**248,775**	**294,078**	**18.2%**	**757,263**	**863,852**	**14.1%**
Margen EBITDA	*15.8%*	*16.5%*	*0.7 p.p.*	*17.4%*	*17.9%*	*0.5 p.p.*
Depreciación y Amortización	12,739	14,570	*14.4%*	49,516	52,664	*6.4%*
CIF	47,618	116,122	*143.9%*	145,133	241,023	*66.1%*
Participación en negocios conjuntos	(414)	(109)	*(73.8%)*	(414)	(424)	*2.4%*
Utilidad Antes de Impuestos	**188,004**	**163,278**	**(13.2%)**	**562,199**	**569,742**	**1.3%**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*11.9%*	*9.2%*	*(2.7 p.p.)*	*12.9%*	*11.8%*	*(1.1 p.p.)*
ISR	60,192	39,615	*(34.2%)*	149,998	136,738	*(8.8%)*
Utilidad Neta	**127,813**	**123,662**	**(3.2%)**	**412,201**	**433,004**	**5.0%**
Margen Neto	*8.1%*	*7.0%*	*(1.1 p.p.)*	*9.5%*	*9.0%*	*(0.5 p.p.)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	632	(476)	*(175.4%)*	10,723	9,466	*(11.7%)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	127,181	124,139	*(2.4%)*	401,478	423,538	*5.5%*
Intereses en Costo de Ventas	47,078	72,772	*54.6%*	123,757	187,321	*51.4%*
Número de Acciones en Circulación	**216,425,413**	**216,425,413**	**0.0%**	**216,425,413**	**216,425,413**	**0.0%**
Utilidad Neta por Acción	0.59	0.57	*(2.4%)*	1.86	1.96	*5.5%*

Estados Financieros

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVO (miles de pesos)	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	710,836	1,507,381	*>100%*
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	587,864	837,018	*42.4%*
Inventarios inmobiliarios	3,824,018	4,486,212	*17.3%*
Pagos anticipados y otros activos	236,236	378,352	*60.2%*
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**5,358,955**	**7,208,962**	***34.5%***
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	4,129,488	4,129,488	*0.0%*
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	65,261	73,341	*12.4%*
Propiedades, mobiliario y equipo	95,210	91,727	*(3.7%)*
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	16,586	23,162	*NA*
Otros activos a largo plazo	55,532	55,532	*NA*
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	87,114	87,114	*0.0%*
Otras inversiones a largo plazo	72,386	75,917	*4.9%*
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	**4,521,578**	**4,536,282**	***0.3%***
TOTAL DE ACTIVOS	**9,880,532**	**11,745,244**	***18.9%***

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	574,963	573,754	*(0.20%)*
Proveedores de terrenos CP	158,091	221,300	*NA*
Deuda con costo de CP	274,966	149,767	*(45.53%)*
Impuestos y otras cuentas por pagar	163,204	170,171	*4.30%*
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	376,116	504,258	*34.10%*
Otros pasivos circulantes sin costo	53,919	80,882	*50.00%*
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**1,601,258**	**1,700,132**	***6.17%***
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	779,655	649,578	*(16.68%)*
Certificado bursátil	1,768,687	3,259,508	*84.30%*
Impuestos diferidos	1,003,375	1,155,503	*15.20%*
Otros pasivos LP sin costo	131,431	136,651	*4.00%*
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**3,683,149**	**5,201,240**	***41.22%***
TOTAL DE PASIVOS	**5,284,407**	**6,901,371**	***30.6%***
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,609,112	*0.0%*
Reserva para readquisición de acciones	68,263	61,989	*(9.2%)*
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,506,549	2,739,768	*9.3%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	401,478	423,538	*5.5%*
Participación no controladora	10,723	9,466	*(11.7%)*
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	**4,596,126**	**4,843,873**	***5.4%***
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**9,880,532**	**11,745,244**	***18.9%***

Estados Financieros

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Miles de pesos)	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	562,199	569,742	*1.3%*
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	49,516	52,664	*6.4%*
Amortización de gastos de colocación de deuda	14,394	9,568	*(33.5%)*
Baja de activos	12,778	907	*(92.9%)*
Intereses a cargo	299,937	81,503	*(72.8%)*
Intereses a favor	(84,457)	(15,394)	*-81.8%*
Participación en asociados y negocios conjuntos	-26,110	424	*NA*
Suma	**828,256**	**699,414**	**(15.6%)**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	116,071	-249,154	*NA*
Decremento (Incremento) en Inventarios	(468,742)	(662,193)	*41.3%*
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(43,288)	(153,093)	*>100%*
Incremento (Decremento) en Proveedores	(39,079)	63,209	*NA*
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	84,288	43,158	*(48.8%)*
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(14,851)	12,933	*NA*
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**(365,601)**	**(945,141)**	*>100%*
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	**462,655**	**(245,727)**	*NA*
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(52,862)	(10,531)	*(80%)*
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(17,803)	(11,141)	*(37.4%)*
Otras partidas	(49,903)	0	*(100%)*
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**(120,568)**	**(21,672)**	*(82.0%)*
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en financiamiento bancario	4,381,870	7,057,420	*61.1%*
Financiamientos Bursátiles	0	1,500,000	*NA*
Recompra de Acciones	(27,732)	(6,274)	*(77.4%)*
Disminución en instituciones de crédito	(4,046,724)	(7,311,687)	*80.7%*
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	(292,990)	0	*(100.0%)*
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(13,732)	128,142	*NA*
Aumento de Capital	0	0	*NA*
Gastos de colocación de deuda	(1,953)	(22,330)	*NA*
Dividendos pagados	(157,195)	(176,409)	*12.2%*
Intereses pagados	(299,937)	(81,503)	*(72.8%)*
Otras partidas	(16,949)	(23,416)	*38.2%*
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	**(475,342)**	**1,063,943**	*NA*
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(133,255)**	**796,544**	*NA*
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	**844,091**	**710,836**	*(15.8%)*