EVENTO RELEVANTE

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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 1T'24
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

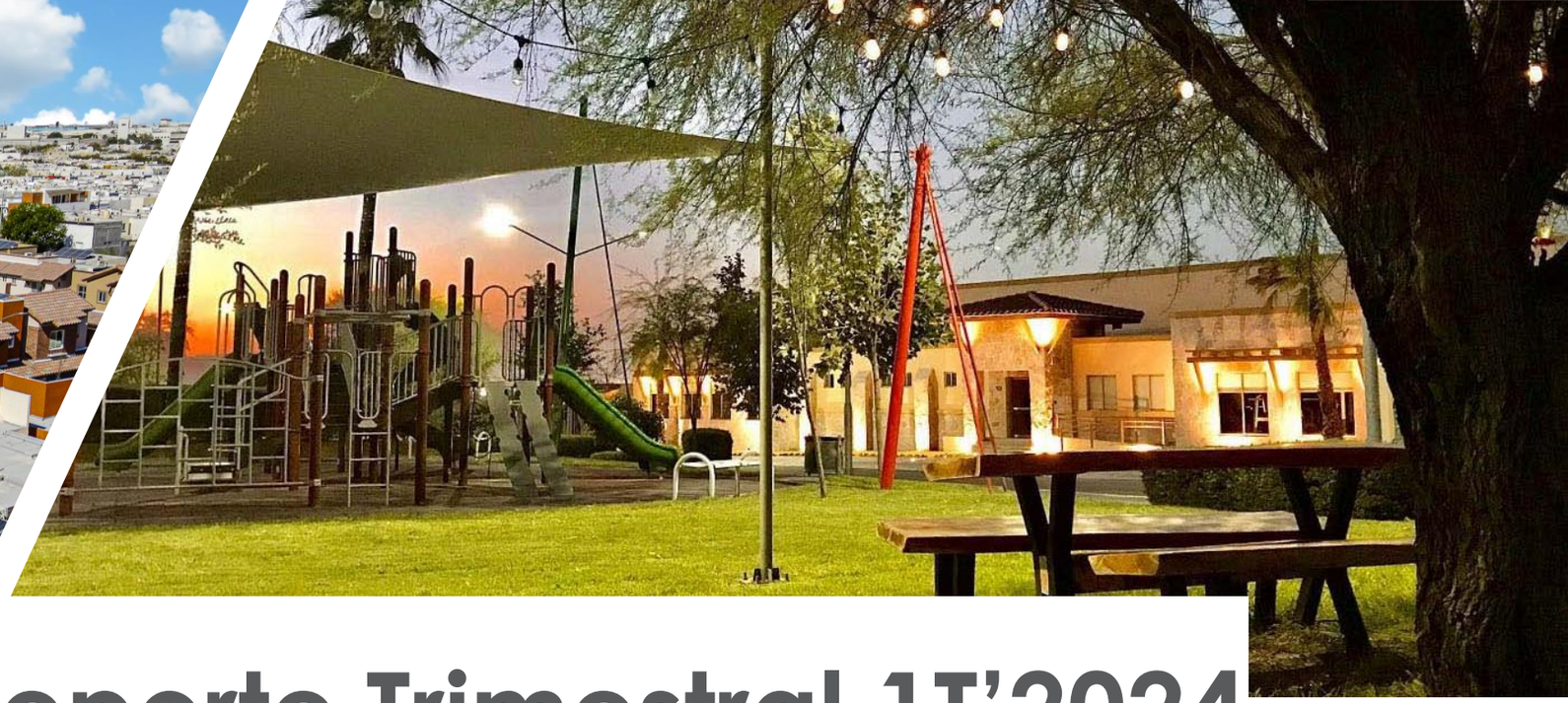
Cd. de México, México, 25 de abril del 2024 – Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“VINTE”) (BMV: VINTE), informa al público inversionista que publicó sus resultados del primer trimestre del 2024 el día de hoy 25 de abril de 2024 después del cierre del mercado.
La Teleconferencia de Resultados del 1T24 será presentada por Sergio Leal Aguirre (Presidente Ejecutivo), René Jaime Mungarro (Director General), Domingo Valdés (Director de Finanzas) y Gonzalo Pizzuto (Finanzas y Relación con Inversionistas).
Detalles de la conferencia
Fecha: viernes 26 de abril del 2024
Hora: 11:00 a.m. (Ciudad de México), 1:00 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 58 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 1T'2024

Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Primer Trimestre del 2024

Presentada por:

Sergio Leal Aguirre | Presidente Ejecutivo

René Jaime Mungarro | Director General

Domingo Valdés | Director de Finanzas

Gonzalo Pizzuto | Finanzas y Relación con Inversionistas

Los resultados del Primer Trimestre del 2024 de Vinte se publicarán el jueves 25 de abril del 2024 después del cierre del mercado mexicano.

Contacto:

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

Tel: 52 (55) 5010-7360

Detalles de la conferencia:

Día: viernes, 26 de abril del 2024

Hora: 11:00 a.m. hora CDMX | 1:00 p.m. EST

Favor de registrarse con anticipación para la llamada.

Liga de Registro

Grabación:

Disponible 60 mins. después de la conferencia en:

https://vinte.com

El EBITDA y Utilidad Neta de Vinte crecieron 18.1% y 10.8% respectivamente en el 1T'24 vs el 1T'23.

- Tuvimos un ligero **incremento en ingresos totales de 1.1% en el 1T'24**, alcanzando los 933 millones de pesos ante una alta base comparativa en el 1T'23 que había incrementado 17.2%. Nuestro **EBITDA** se colocó en 177 millones de pesos, **un incremento del 18.1%** comparado con el 1T'23. Esta cifra representó un margen del 18.9%, cerrando el trimestre por arriba del 16.2% reportado en el 1T'23. La **utilidad neta creció 10.8%** comparado con el primer trimestre del 2023, para alcanzar los 87 millones de pesos y un margen neto del 9.3%.
- **Los ingresos por escrituración de vivienda nueva incrementaron 0.9%** en comparación con el 1T'23, alcanzando los 867 millones de pesos, representando una cifra histórica para un primer trimestre en la historia de Vinte. El **precio promedio por vivienda** del 1T'24 se incrementó en un 7.0% comparado con el 1T'23, cerrando el 1T'24 en **1.2 millones de pesos**.
- Al **1T'24 contamos con 1,121 millones de pesos en efectivo y 1,401 millones de pesos en líneas firmadas**, disponibles y de largo plazo. Cerramos el primer trimestre del 2024 con un nivel de apalancamiento medido como Deuda Neta/EBITDA en 3.19x en línea a nuestro plan de negocios, esperando terminar por debajo de 3.00x en el 2T'24. Continuamos minimizando nuestra exposición a los riesgos de tasas de interés, con el **57%** del total de la deuda neta en **tasa fija a una tasa promedio de 9.88%**. El 79% del total de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE**.
- La **exitosa colocación de nuestro Bono Sustentable (Verde y de alto impacto Social) VINTE 23X SDG,** emitido en diciembre de 2023 por 1,500 millones de pesos, cifra récord para la Compañía, **obtuvo un reconocimiento por *Environmental Finance*** por nuestro compromiso con el desarrollo sustentable **con el premio de Bono Social del año**, reconociendo asimismo la participación del **BID Invest como inversionista ancla**.
- Derivado de la auditoría de estados financieros realizada por Deloitte, el **EBITDA** y **Utilidad Neta auditados del 2023 aumentaron 17 y 5 millones de pesos** respectivamente en comparación con los internos. Como resultado, el **EBITDA** y **Utilidad Neta del 2023** crecieron un **16.3%** y **6.3%** respectivamente comparado con el 2022.
- En la asamblea anual de Vinte a celebrarse el siguiente 30 de abril propondremos el **pago de dividendos por un monto de 160 millones de pesos** o **37% de la utilidad neta auditada del 2023**. Con este pago de dividendos, Vinte cumpliría **16 años consecutivos** de pago de **dividendos**.
- En la asamblea anual programada para el 30 de abril, buscaremos incrementar el **porcentaje de consejeros independientes de 33% a 40%**, con la adición de **Ursula Wilhelm**, quien tiene una **amplia experiencia en gobierno corporativo, comités, finanzas y fintech**, a nuestro Consejo de Administración y Comités de Auditoría y Prácticas Societarias.
- Durante el 1T'24 certificamos **380 viviendas EDGE Advanced** en 4 de nuestros desarrollos, las cuales logran el beneficio directo a nuestros clientes en la tasa de interés de la hipoteca verde de bancos como Santander, HSBC y BBVA.

Carta del Presidente Ejecutivo

Vemos el panorama y fundamentales para el sector de vivienda en México muy positivo para los próximos 10 años. México ha rebasado a China como el mayor socio comercial de Estados Unidos, atrayendo mayor inversión extranjera a través del *Nearshoring*. Consideramos además fundamentales sólidos de la demanda de vivienda, como la estructura demográfica con una población joven en crecimiento, la continua creación de empleos, tasas hipotecarias atractivas por debajo de CETES y principales hipotecarias como el Infonavit, Fovissste y los bancos, impulsando la originación de créditos. Lo anterior, acompañado con el número de colocaciones de capital recientes principalmente del sector inmobiliario, reflejan una confianza sólida en el mercado y oportunidad para proveer una solución de vivienda necesaria para que México pueda aprovechar al máximo el *Nearshoring*.

Aunado a esto, Vinte tiene una ubicación estratégica en el centro del país, zona con alto potencial industrial, así como en Nuevo León y en Baja California, estados con el mayor incremento de naves industriales debido al *Nearshoring*. Además de Quintana Roo, epicentro del auge del turismo actual en el país. Bajo este contexto, tenemos una mayor visibilidad y certeza sobre el futuro de México y del sector vivienda. ¡Estos elementos representan una gran oportunidad para seguir invirtiendo de manera importante en nuestro país!

Por último, nos enorgullece haber sido reconocidos junto con el BID Invest con el premio Bono Social del Año de *Environmental Finance* por nuestra reciente colocación del bono sustentable y SDG 'VINTE 23X SDG' en el mes de diciembre por una cifra récord para Vinte de $1,500 millones de pesos. Esta emisión destaca nuestro compromiso con el desarrollo de viviendas sostenibles y refuerza nuestra misión de seguir construyendo un mercado amigable con el medio ambiente.

Este 2024 permaneceremos en la búsqueda de nuevas oportunidades que sigan impulsando de manera sostenida el crecimiento de Vinte. Nuestra prioridad será mantener un crecimiento sostenible y rentable, con el fin de maximizar el valor para todas nuestras partes interesadas, principalmente satisfaciendo las necesidades específicas de nuestros clientes.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

Carta del Director General

Iniciamos el 2024 con buenos resultados, destacando los crecimientos de doble dígito de nuestro EBITDA y Utilidad Neta, los cuales fueron de 18.1% y de 10.8% respectivamente. Observamos un ligero crecimiento en ingresos totales del 1.1% derivado de un incremento del 0.9% en ingresos por escrituración de viviendas nuevas con un crecimiento del 7.0% en el precio promedio. Cabe resaltar el ligero crecimiento en ingresos representa el logro de un nivel récord para un primer trimestre, ante una alta base comparativa en el 1T'23 con un crecimiento de 17.2%. Estamos aprovechando el apetito de las instituciones financieras hipotecarias nacionales impulsado por el sólido efecto del *Nearshoring*.

Continuamos en nuestra labor de ampliar la oferta de viviendas a través de la diversificación de proyectos, ubicaciones y segmentos, lo que impulsa un aumento en la escrituración de viviendas y nos proporciona una flexibilidad operativa adicional. Este enfoque estratégico nos permite adaptarnos mejor a las necesidades cambiantes de nuestros clientes, al tiempo que reducimos los riesgos asociados, cumplimiento así nuestro plan de negocios a la fecha.

Contamos con todo lo necesario: ventas, reservas territoriales, permisos, infraestructura y urbanización, junto con proyectos de construcción en pleno desarrollo a un ritmo acelerado. Esta combinación nos proporciona la capacidad de concretar las negociaciones planificadas y aspirar a un crecimiento sólido durante el transcurso del año.

Creemos firmemente que estamos en el mejor momento tanto en términos operativos como financieros para capitalizar las oportunidades que se nos presenten. La solidez y éxito de nuestro modelo de negocio nos brindan la confianza necesaria para continuar expandiéndonos y replicando nuestros éxitos pasados.

René Jaime Mungarro,
Director General

De acuerdo a los estados financieros auditados por Deloitte, durante el 2023 logramos un crecimiento de 10.6% en ingresos, 16.3% en EBITDA y 6.3% en utilidad neta, incrementando márgenes.

Auditado

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	606,623	695,150	14.6%	13.9%	14.4%
Otros Gastos (Ingresos)	(48,779)	(74,700)	53.1%	(1.1%)	(1.5%)
EBITDA	**757,263**	**880,931**	**16.3%**	**17.4%**	**18.3%**
Dep y amortización	49,516	52,664	6.4%	1.1%	1.1%
CIF	145,133	240,774	65.9%	3.3%	5.0%
Participación en negocios conjuntos	(414)	(424)	2.4%	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	**562,199**	**587,070**	**4.4%**	**12.9%**	**12.2%**
ISR	149,998	148,757	(0.8%)	3.4%	3.1%
Utilidad Neta	**412,201**	**438,314**	**6.3%**	**9.5%**	**9.1%**
Participación No Controladora	10,723	9,560	(10.8%)	0.2%	0.2%
Ut. Neta Part. Controladora	**401,478**	**428,754**	**6.8%**	**9.2%**	**8.9%**

Precio Prom: +5.2%

De acuerdo a los estados financieros auditados por Deloitte, los ingresos se mantienen idénticos, el EBITDA y utilidad neta se incrementan un 2.0% y 1.2% respectivamente adicional a los internos.

	Interno	*Auditado*		
Estado de Resultados				**% Dif.**
(Ps. miles)	**Ene-Dic '23 Internos**	**Ene-Dic '23 Auditados**	**Diferencias**	**Auditado vs Interno**
Viviendas (unidades escrituradas)	**3,792**	**3,792**	–	**–**
Ingresos	**4,820,455**	**4,820,455**	–	**–**
Costo de Ventas (sin intereses)	3,319,075	3,319,075	–	–
Utilidad Bruta	1,501,381	1,501,381	–	–
GAV	695,150	695,150	–	–
Otros Gastos (Ingresos)	(57,621)	(74,700)	(17,079)	29.6%
EBITDA	**863,852**	**880,931**	17,079	2.0%
Dep y amortización	52,664	52,664	–	–
CIF	241,023	240,774	(249)	-0.1%
Participación en negocios conjuntos	(424)	(424)	–	–
Utilidad antes de Impuestos	**569,742**	**587,070**	17,329	3.0%
ISR	136,738	148,757	12,019	8.8%
Utilidad Neta	**433,004**	**438,314**	5,310	1.2%
Participación No Controladora	**9,466**	**9,560**	94	1.0%
Ut. Neta Part. Controladora	**423,538**	**428,754**	5,216	1.2%

Cancelación de pasivos (PTU y Anticipos).

Aumento de tasa ISR de 24% de internos a 25% principalmente derivado de incremento en ISR en Mayakoba ya que se terminaron las pérdidas fiscales.

Vinte

De acuerdo a los estados financieros auditados por Deloitte, los diferentes renglones del balance general se mantienen prácticamente iguales a los internos (diferencias menores al 0.5% y otras por reclasificación).

	Interno	Auditado	Diferencias	
Balance General (Millones de pesos)	**Dic-23**	**Dic-23**	**Monto**	**%/total Activos**
Efectivo e Inv. Temporales	1,507.4	1,507.4	0.0	0.0%
Cuentas por Cobrar	924.1	924.2	0.1	0.0%
Inventarios Inmobiliarios	**8,615.7**	**8,534.2**	**-81.5**	**-0.9%**
Propiedad, Mobiliario y Equipo	91.7	91.7	0.0	0.0%
Otros Activos (Inv. en acciones, inventario Xante, anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	606.3	660.0	53.7	8.9%
Total Activos	**11,745.2**	**11,717.6**	**-27.7**	**-0.2%**
Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	1,118.3	1,119.2	0.9	0.1%
Anticipos de Clientes	64.5	64.5	0.0	0.0%
Impuestos Diferidos	1,155.5	1,121.6	-33.9	-2.9%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	504.3	504.3	0.0	0.0%
Total Pasivos (No Deuda)	**2,842.5**	**2,809.5**	**-33.0**	**-1.2%**
Créditos Corporativos de la Banca	799.3	799.3	0.0	0.0%
Certificados Bursátiles	3,259.5	3,259.5	0.0	0.0%
Total Deuda	**4,058.9**	**4,058.9**	**0.0**	**0.0%**
Total Pasivos	**6,901.4**	**6,868.4**	**-33.0**	**-0.5%**
Capital Social	1,609.1	1,609.1	0.0	0.0%
Reserva Adquisición Acciones Propias	62.0	62.0	0.0	0.0%
Resultados Acumulados	3,028.6	3,033.8	5.2	0.2%
Capital Contable (Parte Controladora)	**4,699.7**	**4,704.9**	**5.2**	**0.1%**
Participación No Controladora	**144.2**	**144.2**	**0.1**	**0.1%**
Deuda Neta	**2,551.5**	**2,551.5**	**0.0**	**0.0%**

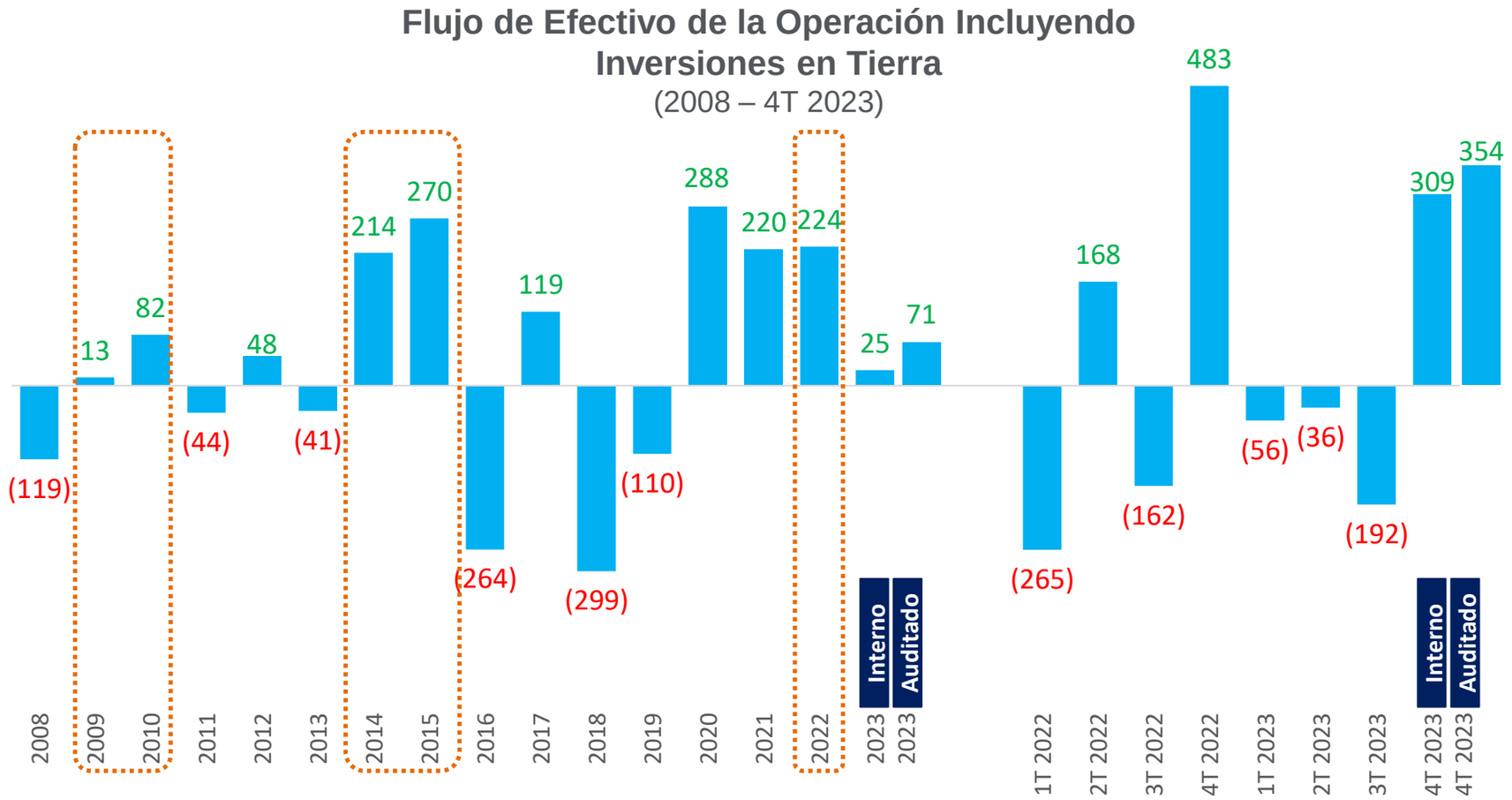
Reclasificación a otros activos

Disminución en Impuestos por recuperar, se determina durante revisión fiscal

En línea a ajuste de ISR derivado de Mayakoba

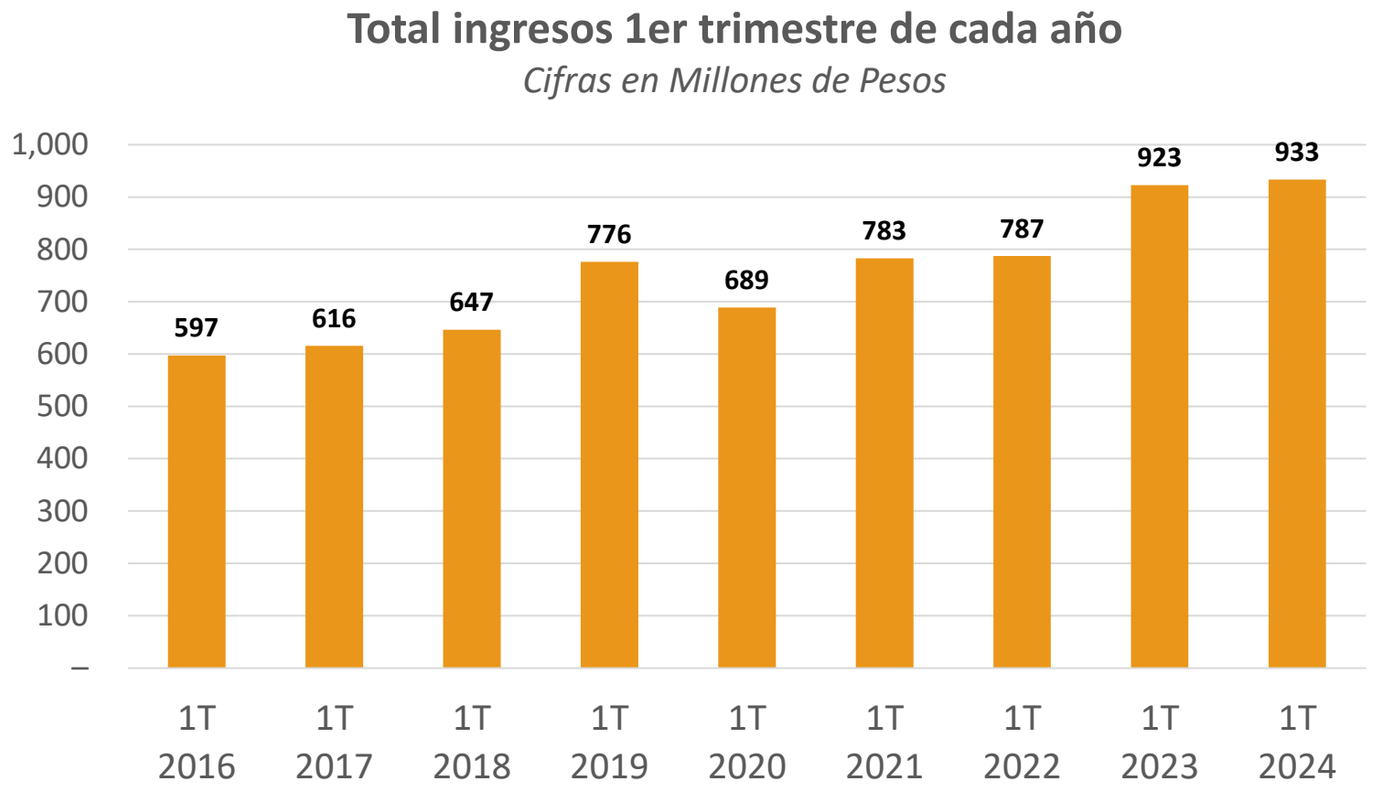
El apalancamiento baja de 2.95x a 2.90x Deuda Neta / EBITDA

Derivado de la auditoría el flujo de efectivo operativo anual aumenta de 25 a 71 millones de pesos y el flujo operativo del 4T'2024 de 309 a 354 millones de pesos.



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

Vinte creció un 1.1% en total de ingresos del primer trimestre ante una alta base comparativa en el 1T2023 y en línea al plan de negocios anual.



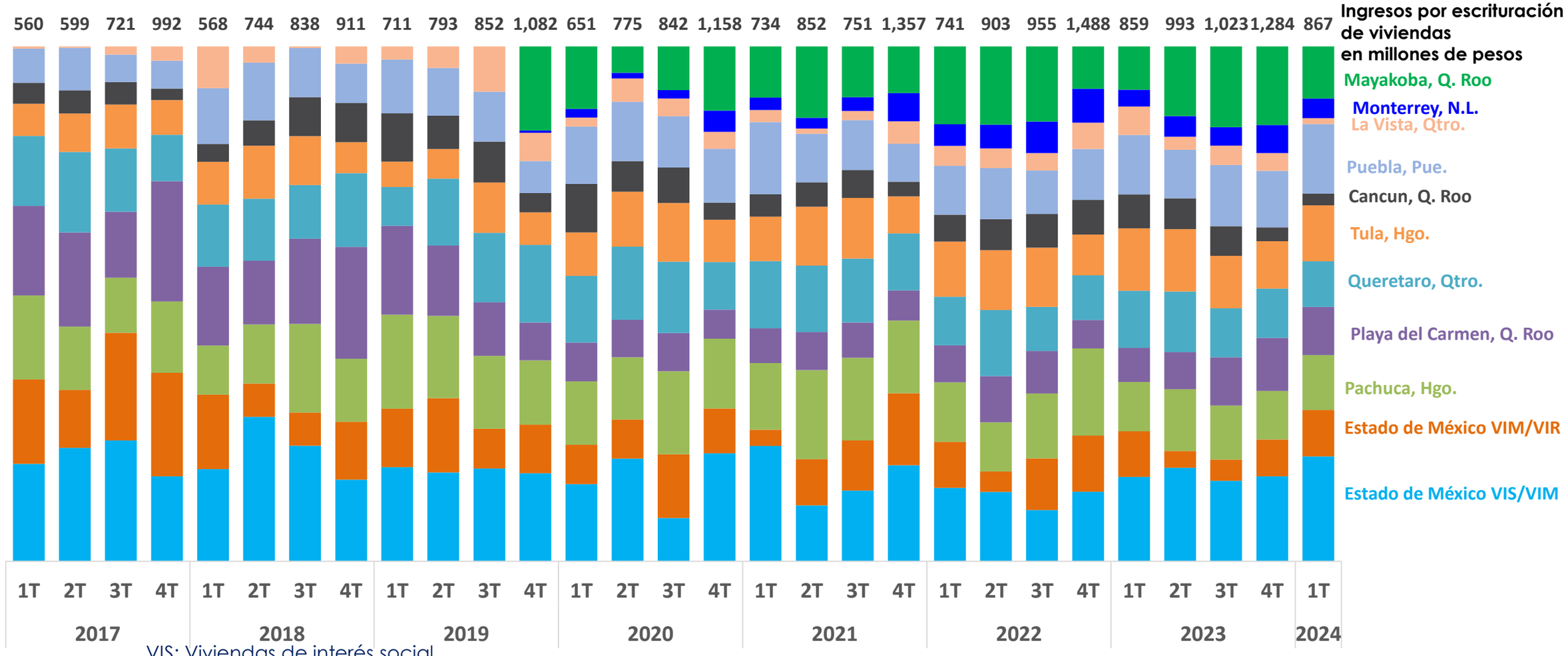
Crecimiento 1T:	(1.2%)	+3.1%	+5.0%	+20.0%	(11.3%)	+13.7%	+0.6%	+17.2%	+1.1%

Durante el 1T'24 crecimos un 1.1% en ingresos, 18.1% en EBITDA y 10.8% en utilidad neta, derivado de una mejora en márgenes.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes		
(Ps. miles)	Ene-Mar '23	Ene-Mar '24	3M 2024	Ene-Mar '23	Ene-Mar '24	
Viviendas (unidades escrituradas)	**805**	**748**	(7.1%)	**1,138.7**	**1,218.9**	**Precio Prom: +7.0%**
Ingresos	**922,752**	**933,066**	**1.1%**	**100.0%**	**100.0%**	
Costo de Ventas (sin intereses)	658,029	637,743	(3.1%)	71.3%	68.3%	
Utilidad Bruta	264,723	295,323	11.6%	28.7%	31.7%	
GAV	112,605	117,311	4.2%	12.2%	12.6%	
Otros Gastos (Ingresos)	2,352	1,202	(48.9%)	0.3%	0.1%	
EBITDA	**149,766**	**176,809**	**18.1%**	**16.2%**	**18.9%**	
Dep y amortización	12,705	13,349	5.1%	1.4%	1.4%	
CIF	34,300	49,463	44.2%	3.7%	5.3%	
Participación en negocios conjuntos	(90)	(116)	27.9%	(0.0%)	(0.0%)	
Utilidad antes de Impuestos	**102,671**	**113,882**	**10.9%**	**11.1%**	**12.2%**	
ISR	24,558	27,332	11.3%	2.7%	2.9%	
Utilidad Neta	**78,113**	**86,550**	**10.8%**	**8.5%**	**9.3%**	
Participación No Controladora	**937**	**1,104**	17.9%	0.1%	0.1%	
Ut. Neta Part. Controladora	**77,177**	**85,446**	**10.7%**	**8.4%**	**9.2%**	

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

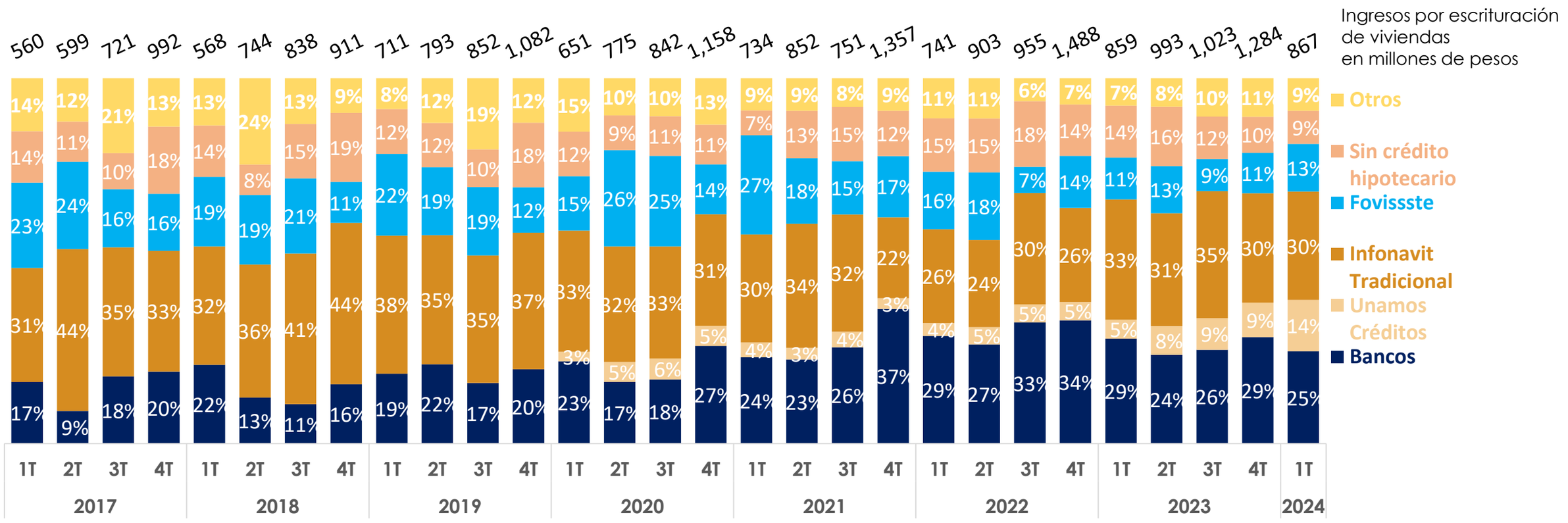
Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza



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

Todas las fuentes hipotecarias se mostraron sólidas en el 1T'24.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

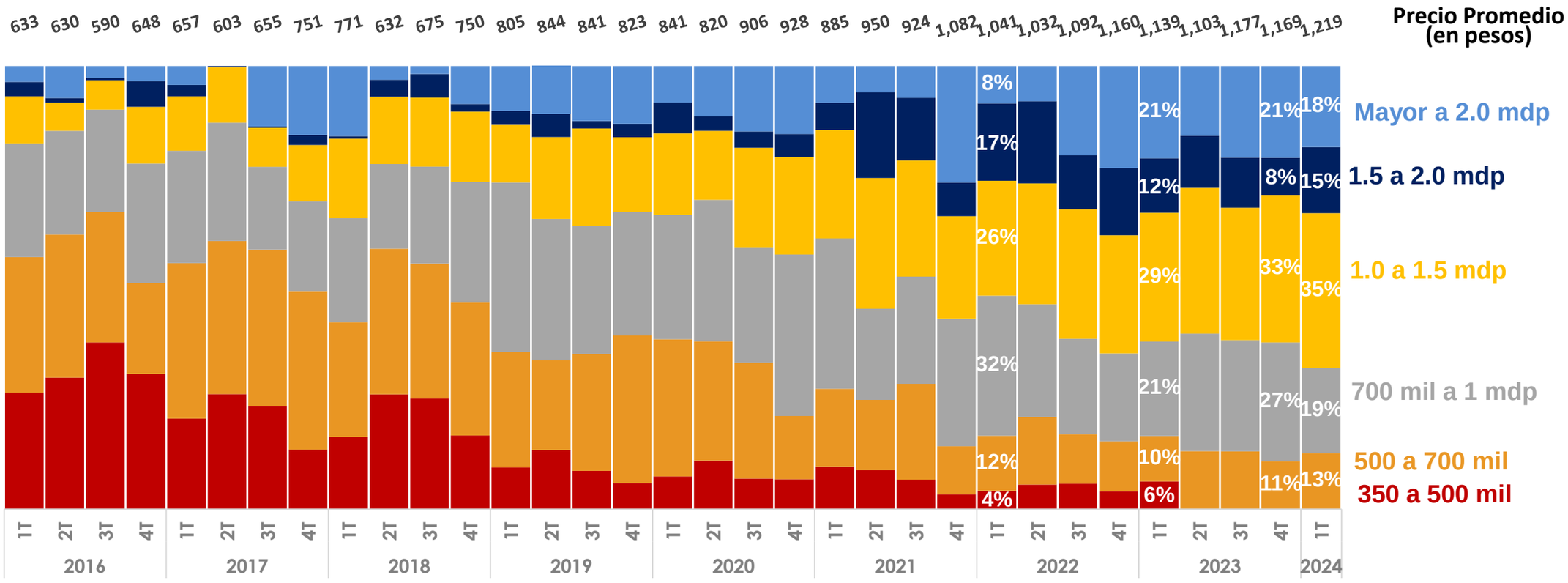


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

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

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

Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios

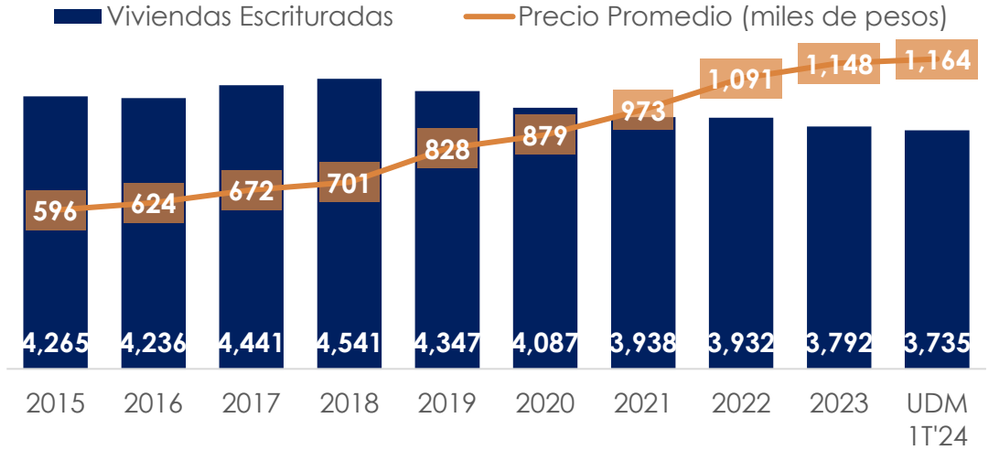


Desempeño financiero
Estado de Resultados

Ingresos Totales

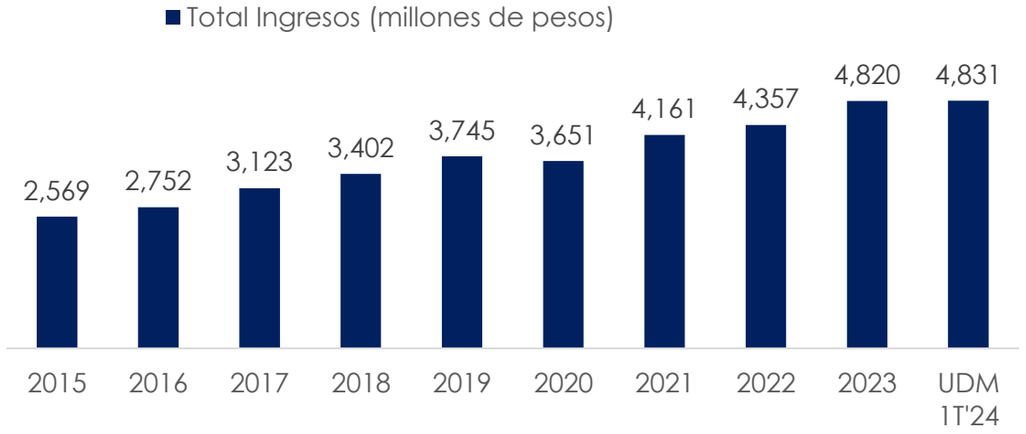
Viviendas escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales

- El precio promedio del 1T'24 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) incrementó en 7.0%. El precio promedio del primer trimestre se ubicó en 1,219 millones de pesos, comparado a los 1,139 millones de pesos registrados en el primer trimestre del año anterior.
- El volumen de viviendas de Vinte del 1T'24 fue menor al 1T'23. A pesar de esto se tiene un crecimiento de 1.1% 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	4,348



Crecimiento UDM Ingresos Totales:

11.4%	7.1%	13.5%	8.9%	10.1%	(2.5%)	14.0%	4.7%	10.6%	7.5%

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Utilidad Bruta

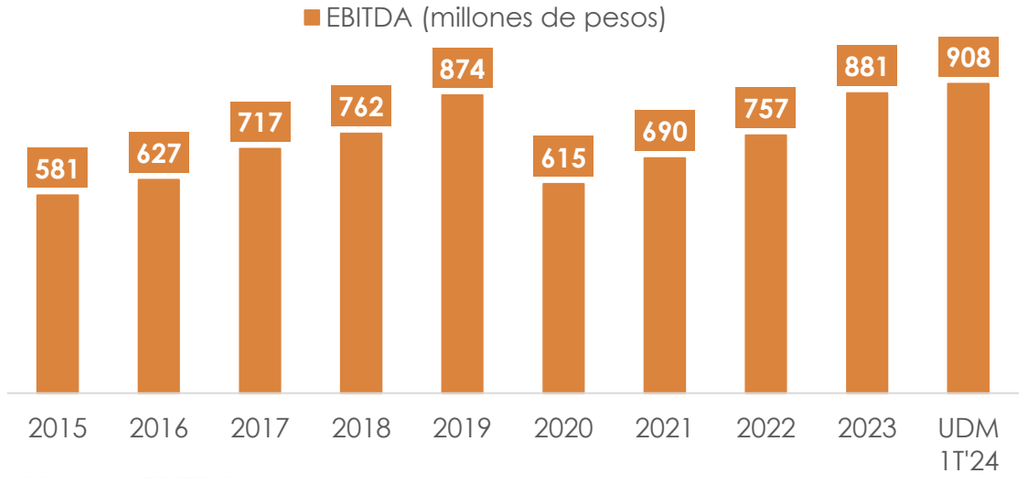
- En el 1T'24, la Utilidad Bruta fue de 295 millones de pesos, un incremento de 11.6% respecto a los 265 millones de pesos registrados en el primer trimestre del año anterior. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 31.7% durante el 1T'24 y de 28.7% en el 1T'23.

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

- Durante el 1T'24, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos aumentaron 3.1% en comparación con el 1T'23, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 12.7% en comparación con el 12.5% reportado en el 1T'23.

EBITDA

- En el 1T'24, el EBITDA alcanzó 177 millones de pesos, representando un incremento de 18.1% comparado con los 150 millones de pesos registrados en el 1T'23. Asimismo, el margen EBITDA fue de 18.9% en el 1T'23, un incremento de 2.7 puntos porcentuales comparados con el 16.2% reportado en el 1T'23.



Margen EBITDA:									
22.6%	22.8%	23.0%	22.4%	23.4%	16.8%	16.6%	17.4%	17.9%	18.8%

Crecimiento Últimos 12 meses EBITDA:

+17.1%

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 57% de su deuda neta se encuentra en tasa fija.

Concepto (millones de pesos)	1T23	1T24	Δ&	UDM Mar'23	UDM Mar'24	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	31.1	43.5	*40.1%*	130.3	199.8	*53.3%*
Gasto Financiero Neto de Ingresos	3.2	5.9	*84.3%*	21.6	56.5	*>100%*
Total CIF	**34.3**	**49.5**	***44.2%***	**151.9**	**256.2**	***68.7%***
CIF / Ingresos	3.7%	5.3%	1.6 p.p.	3.4%	5.3%	*1.9 p.p.*

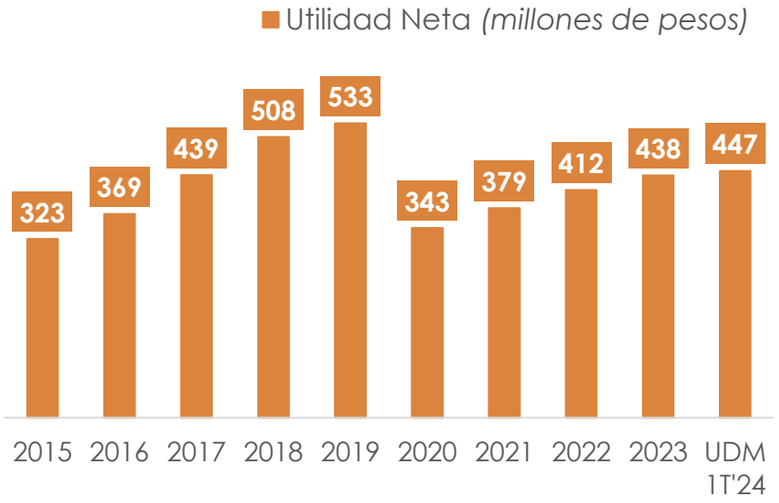
Impuestos a la Utilidad

- Vinte mantuvo una tasa del 24% de ISR en el 1T'24, similar a lo reportado en el 1T'23.

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Utilidad Neta

- Durante el 1T'24, la Utilidad Neta alcanzó 87 millones de pesos comparado con los 78 millones de pesos reportados en el 1T'23, representando un incremento del 10.8%. El Margen Neto del trimestre aumentó 0.8 p.p., ubicándose en 9.3%.



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

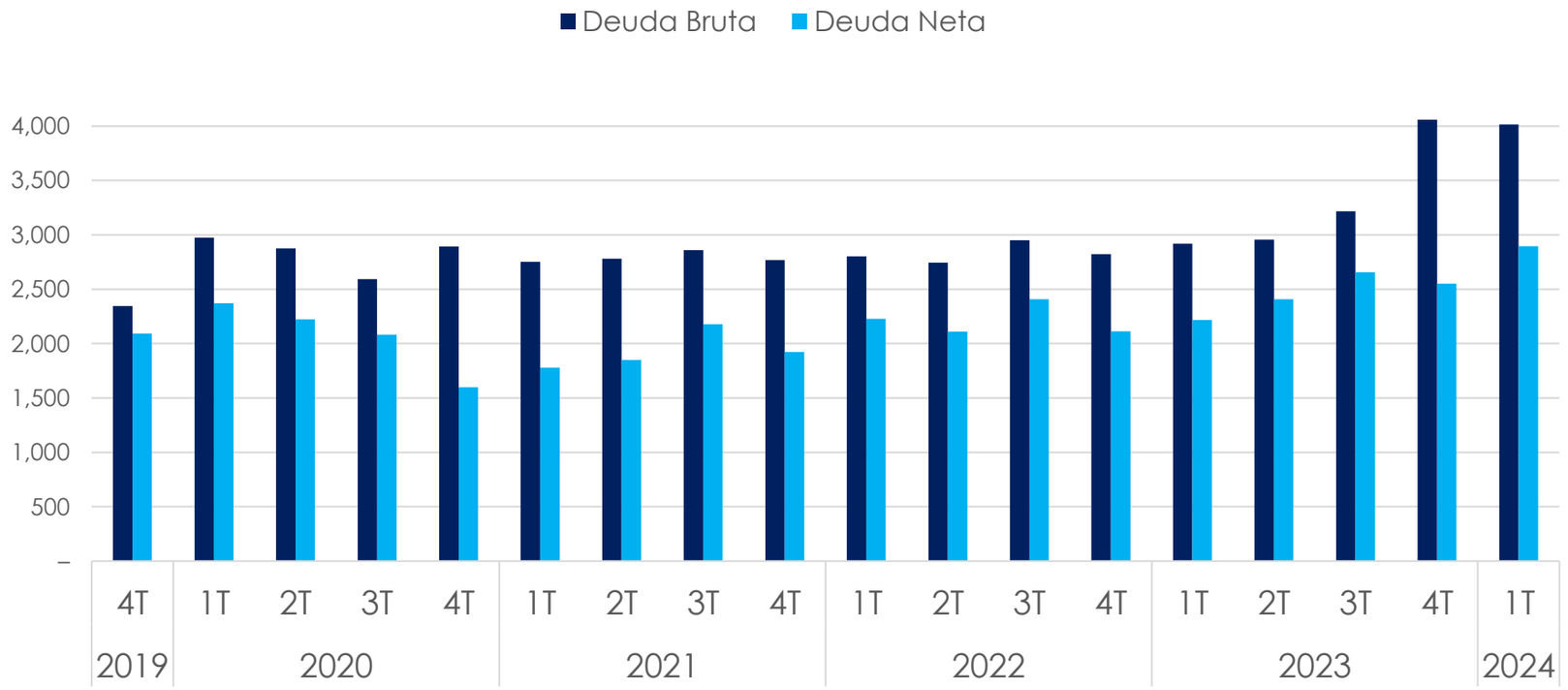
Margen Neto (Participación Controladora):								
12.6%	13.4%	14.1%	14.9%	14.0%	9.1%	8.8%	9.2%	8.8%

Crecimiento últimos 12 meses Utilidad Neta: +6.3%

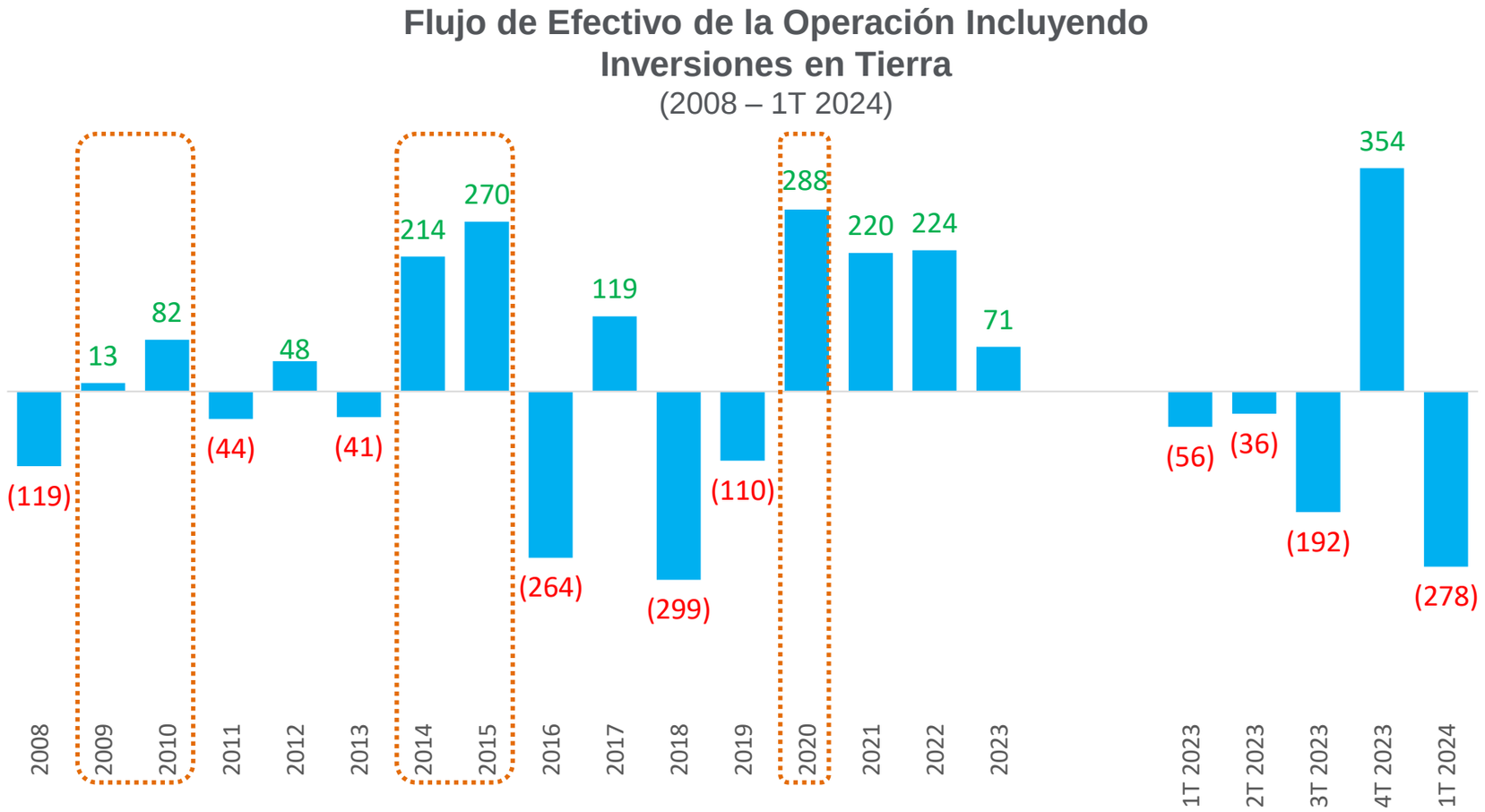
El nivel de deuda neta aumentó durante el 2023, principalmente por disposición de deuda a tasa variable, lo cual incrementó el monto de CIF.

Deuda

Concepto *(millones de pesos)*	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Deuda Bruta	2,345	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	4,016
Deuda Neta	2,093	2,373	2,224	2,083	1,600	1,780	1,851	2,177	1,924	2,228	2,111	2,408	2,112	2,216	2,407	2,656	2,551	2,895

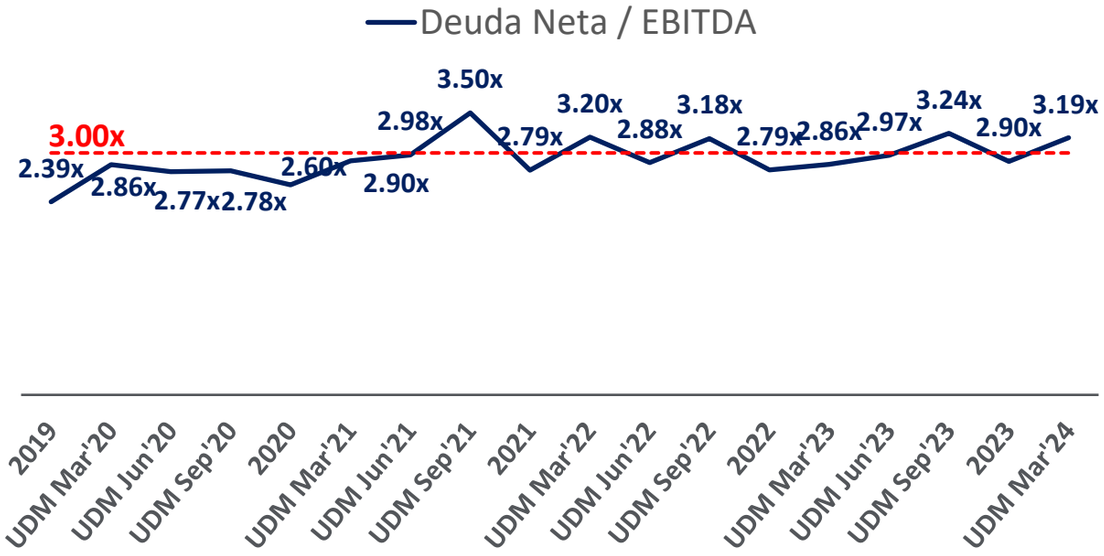


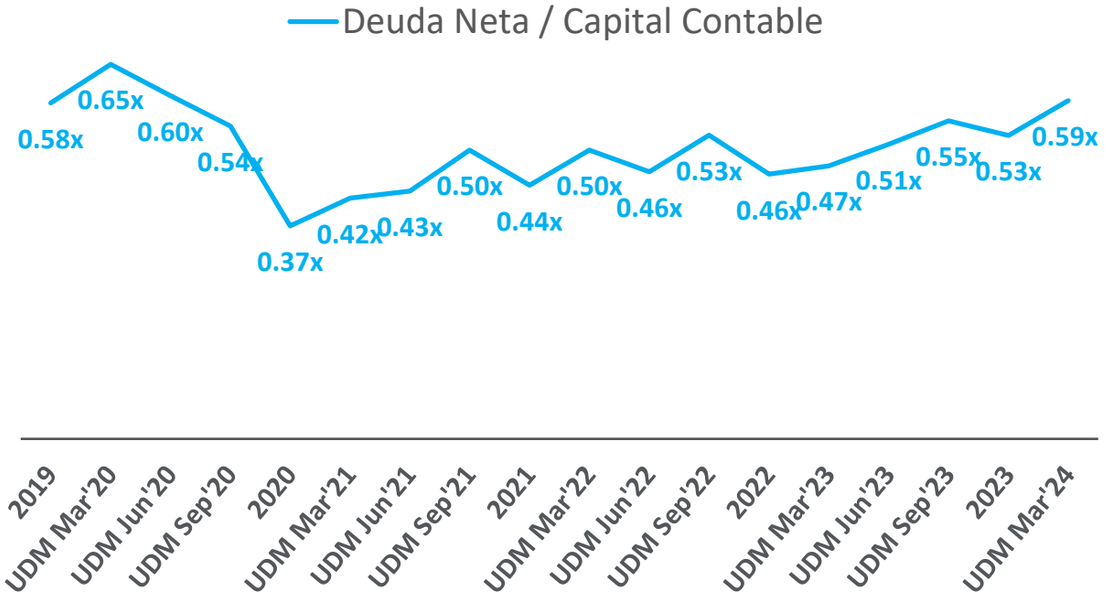
El flujo operativo del 1T'24 fue negativo por 278 millones de pesos, en línea al plan de negocio.



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

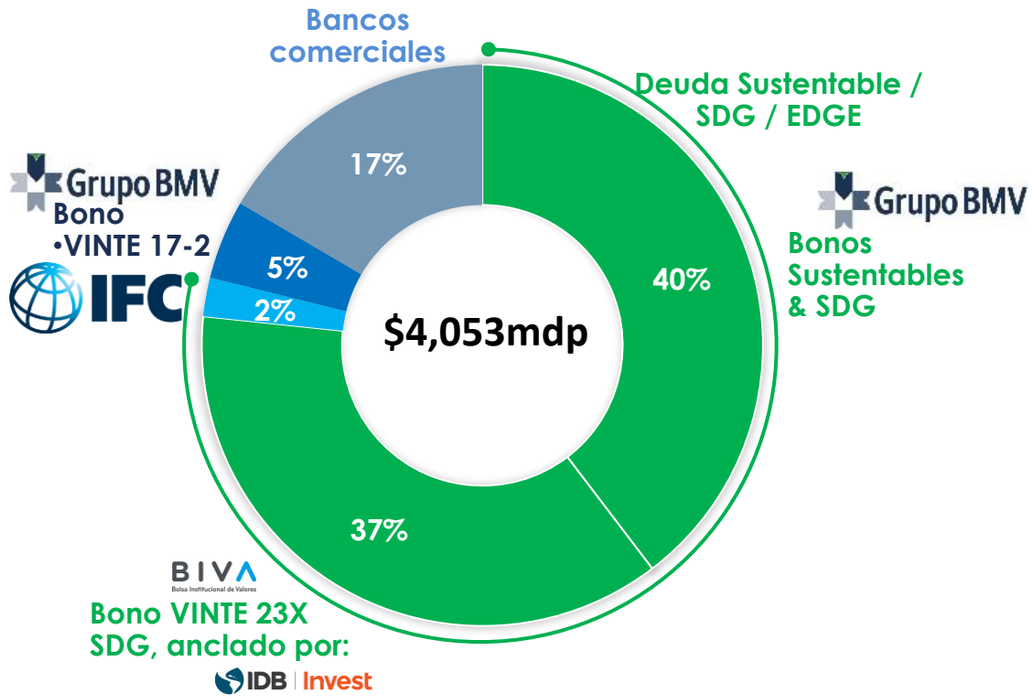
El apalancamiento neto a EBITDA se incrementó temporalmente a 3.19x derivado de las inversiones realizadas en línea al plan de negocio.





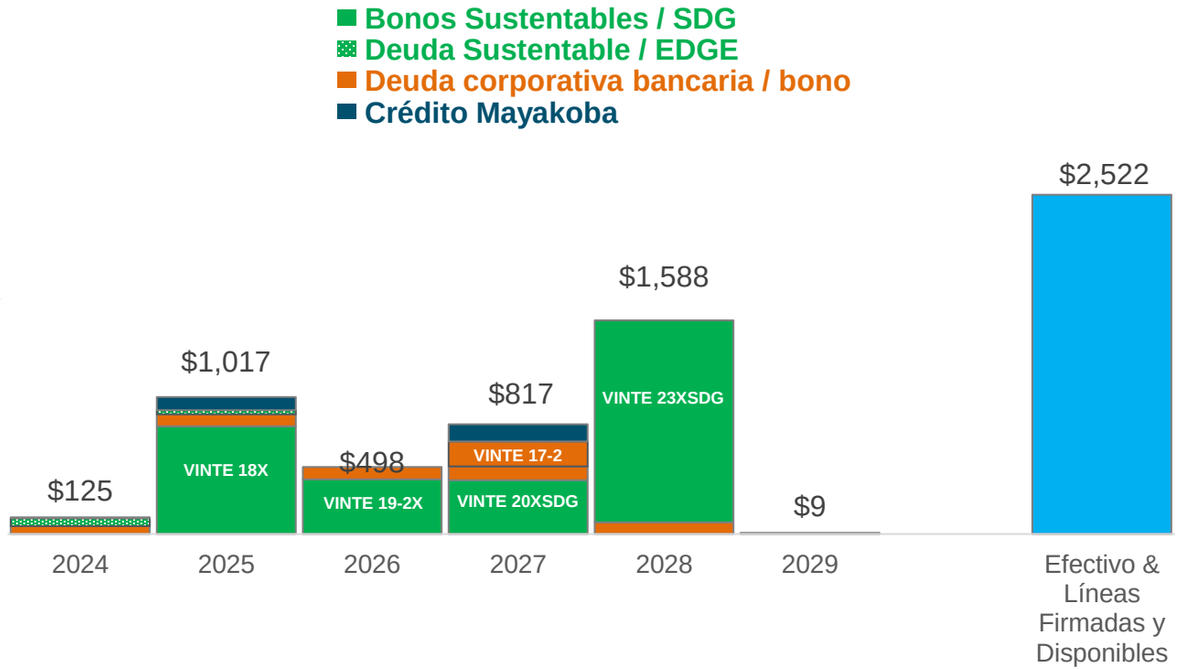
Se mantienen 1,121 millones de pesos en Efectivo al cierre de marzo y 1,400 millones de pesos en líneas disponibles.

Deuda Bruta
al 31 de marzo de 2024



- **1,121 mdp en caja al 31 de marzo**
- **79%** de la deuda **sustentable/SDG/EDGE**
- **100%** de la deuda en pesos
- **57%** de la deuda neta en **tasa fija (al 9.88% promedio)**

Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles
$ mdp, al 31 de marzo de 2024



- **Plazo** promedio de la deuda igual **3.3 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,401 mdp**

Durante el 1T 2024 certificamos 380 viviendas EDGE Advanced, representando un 16% del objetivo EDGE anual, por encima del 10% histórico de viviendas EDGE Advanced Vinte.

Vinte – Viviendas Certificadas EDGE avance 1T 2024

	Al 4T 2023	Avance 1T 2024	Total
Viviendas Vinte EDGE	13,627	380	**14,007**
Viviendas Vinte EDGE *Advanced*	1,378	380	**1,758**
% EDGE *Advanced*	10.1%	100%	**12.6%**
Personas Beneficiadas	50,081	1,520	**51,601**
Ahorros Anuales CO_2 (Toneladas)	9,450	927	**10,377**
Ahorros en CO_2 equivalentes anuales	430 mil	42 mil	**472 mil**
Ahorros de Energía Equivalente	32%	54%	**32%**
Ahorros en Uso de Agua (M_3 anual)	777,970	33,994	**811,964**
Ahorro anual de Agua equivalente en pipas	778	34	**812**

Source: GBCI Reports.

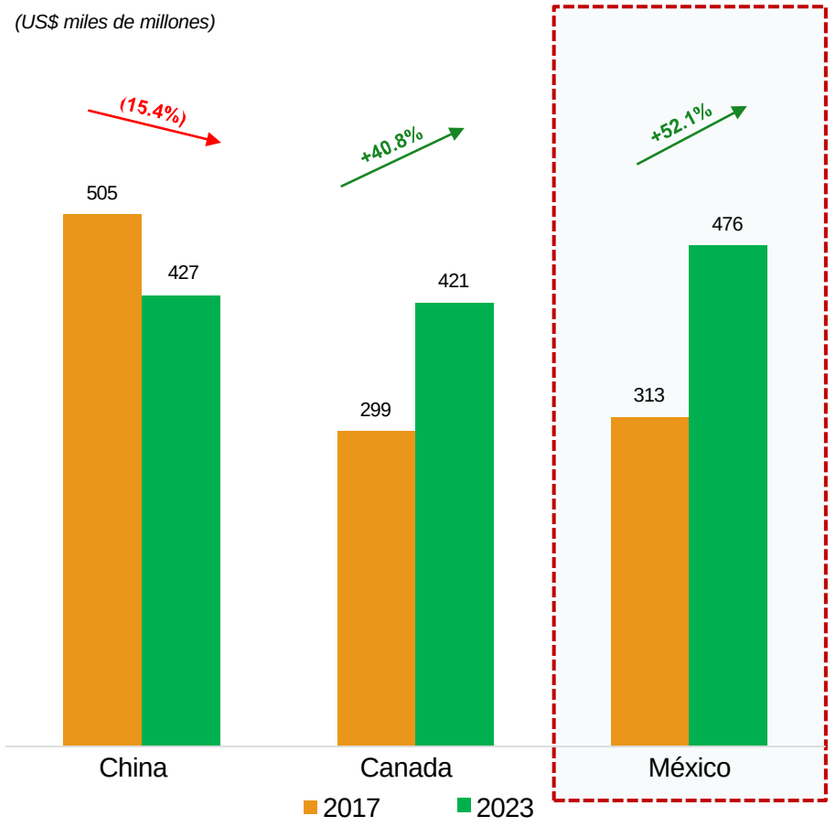
Los fundamentales del sector vivienda están en uno de los niveles más sólidos de su historia.

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 12.1% en el 2023.
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.

El impacto del *Nearshoring* en México ya se está materializando.

El Nearshoring es una realidad…

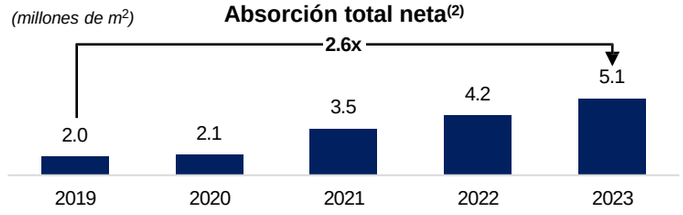
México es el mayor exportador a E.U.A.



…ya beneficiando sectores clave

Bienes raíces industriales (Logística & Manufactura)

- Tasas de desocupación históricamente bajas en el Norte y Ciudad de México
- Mayor demanda de productos manufacturados debido al bajo costo de fabricación
- Más oportunidades para exportar y vender localmente
- Las empresas de bienes raíces industriales recaudaron ~US$3.5 mil millones en ofertas de capital desde 2020: esto representa el 81% de ofertas en México en 2023(1)



Sector Vivienda

- Mayor demanda de vivienda, ya que la demanda ha superado con creces la oferta durante años, respaldada por el aumento de los salarios y la disponibilidad de crédito.
- Migración interna y externa impulsada por el *Nearshoring*.

Otros sectores clave beneficiados

- Logística & transporte
- Infraestructura
- Servicios industriales
- Consumo & financiero

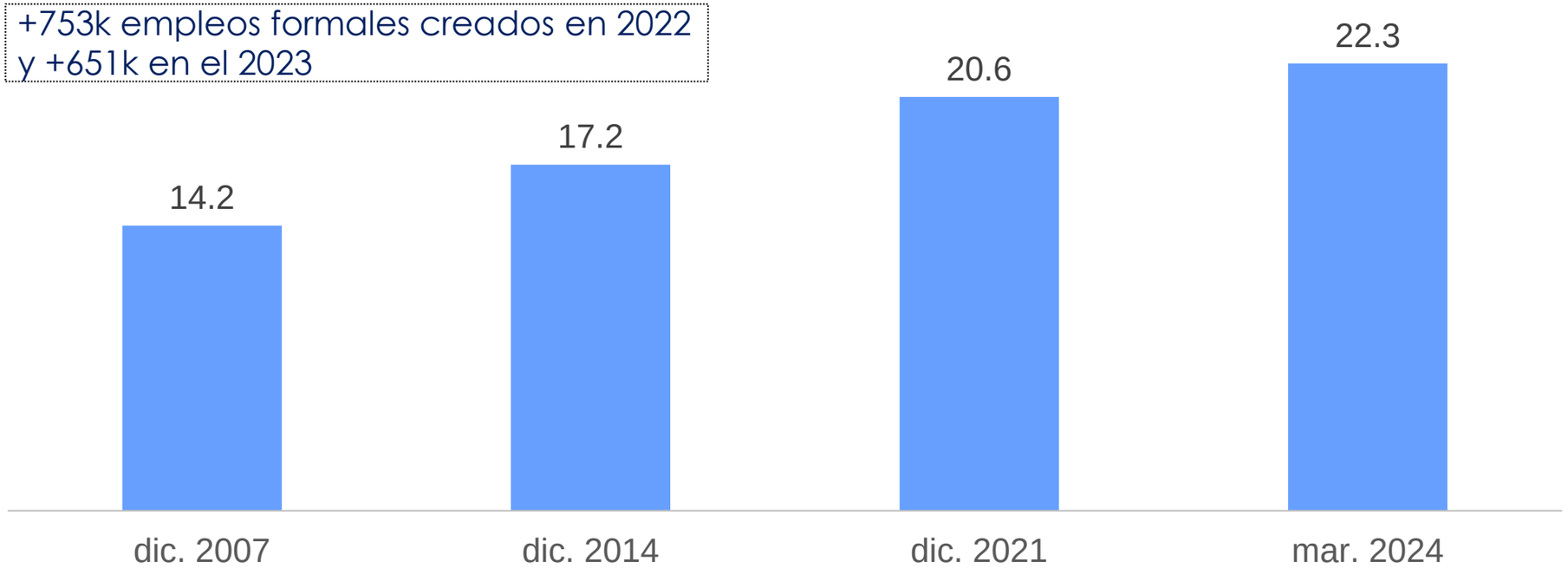
Fuente: CBRE Research, The Boston Consulting Group, Kearney & U.S. Census Bureau.
1. Considerando solo Follow-on's. 2. Absorción de bienes raíces industrial considera las regiones de Saltillo, Bajío, CDMX, Guadalajara, Juarez, Monterrey, Baja California & Reynosa.

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.

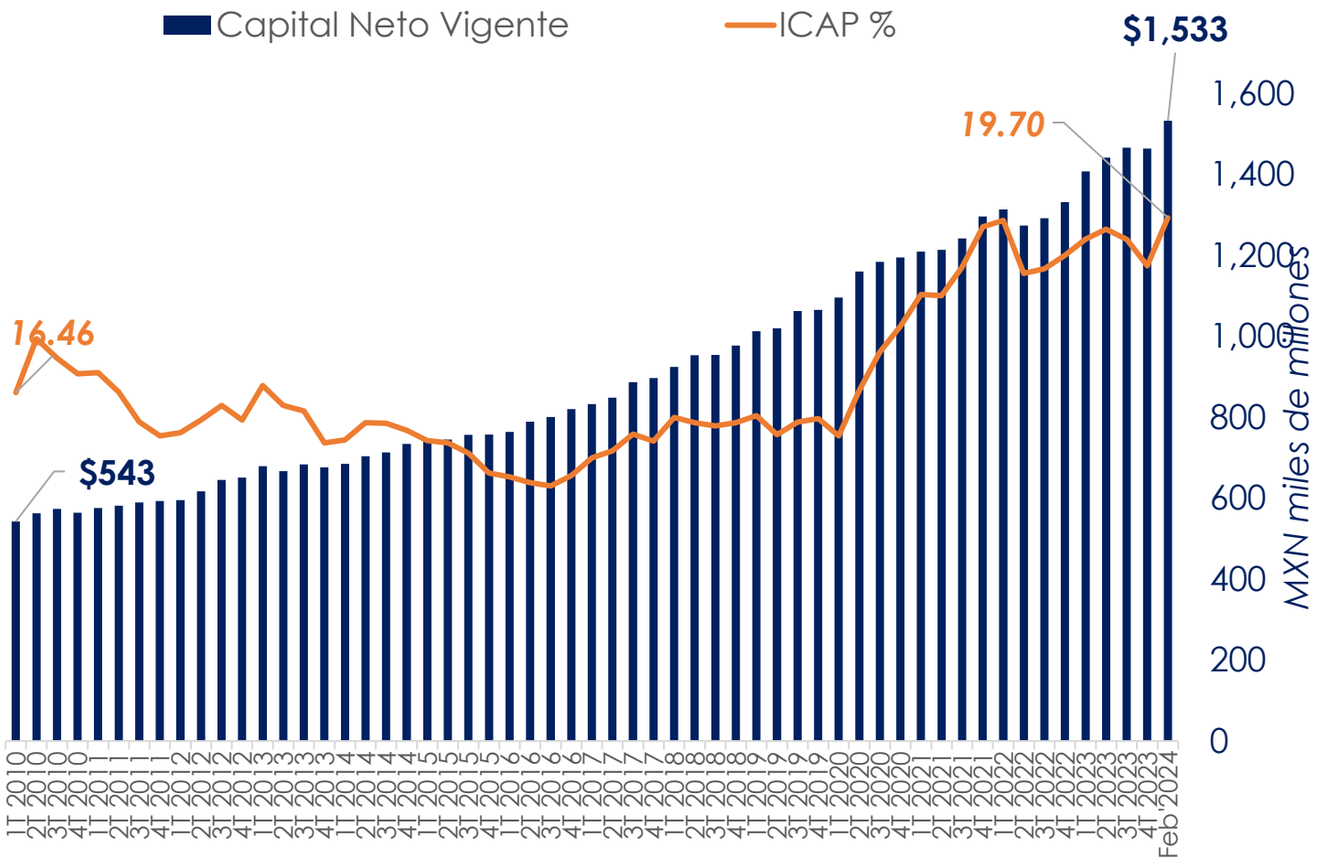
Trabajadores Asegurados – IMSS
En millones



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

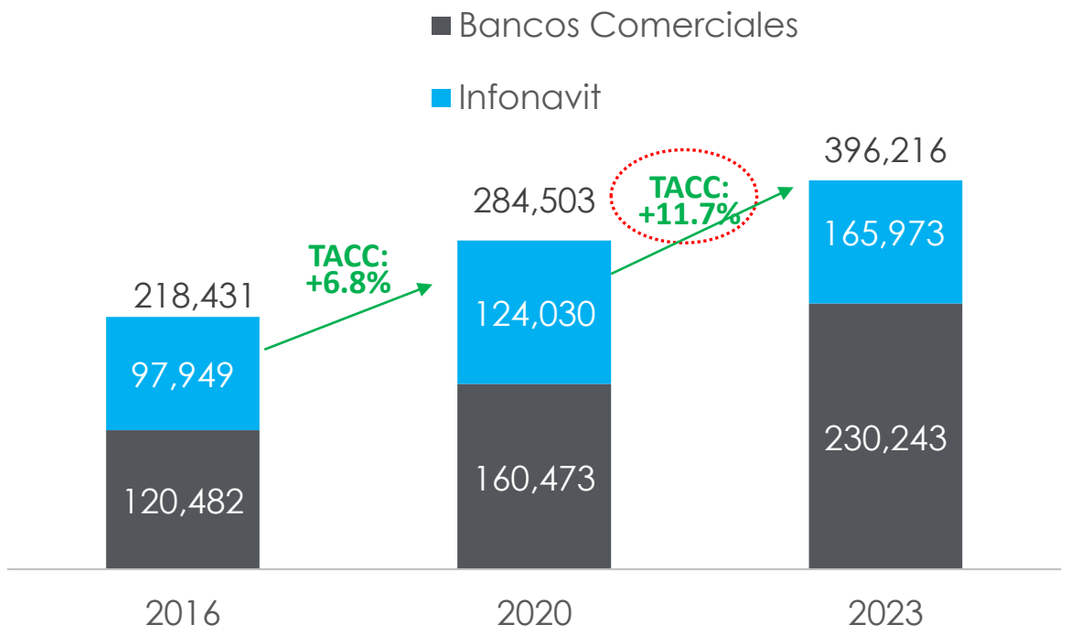
- La banca mexicana se encuentra más sólida que nunca; la originación de hipotecas refleja un fuerte crecimiento.

Sector Bancario Mexicano Bien Capitalizado



Cartera originada: Vivienda Nueva y Usada

(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.

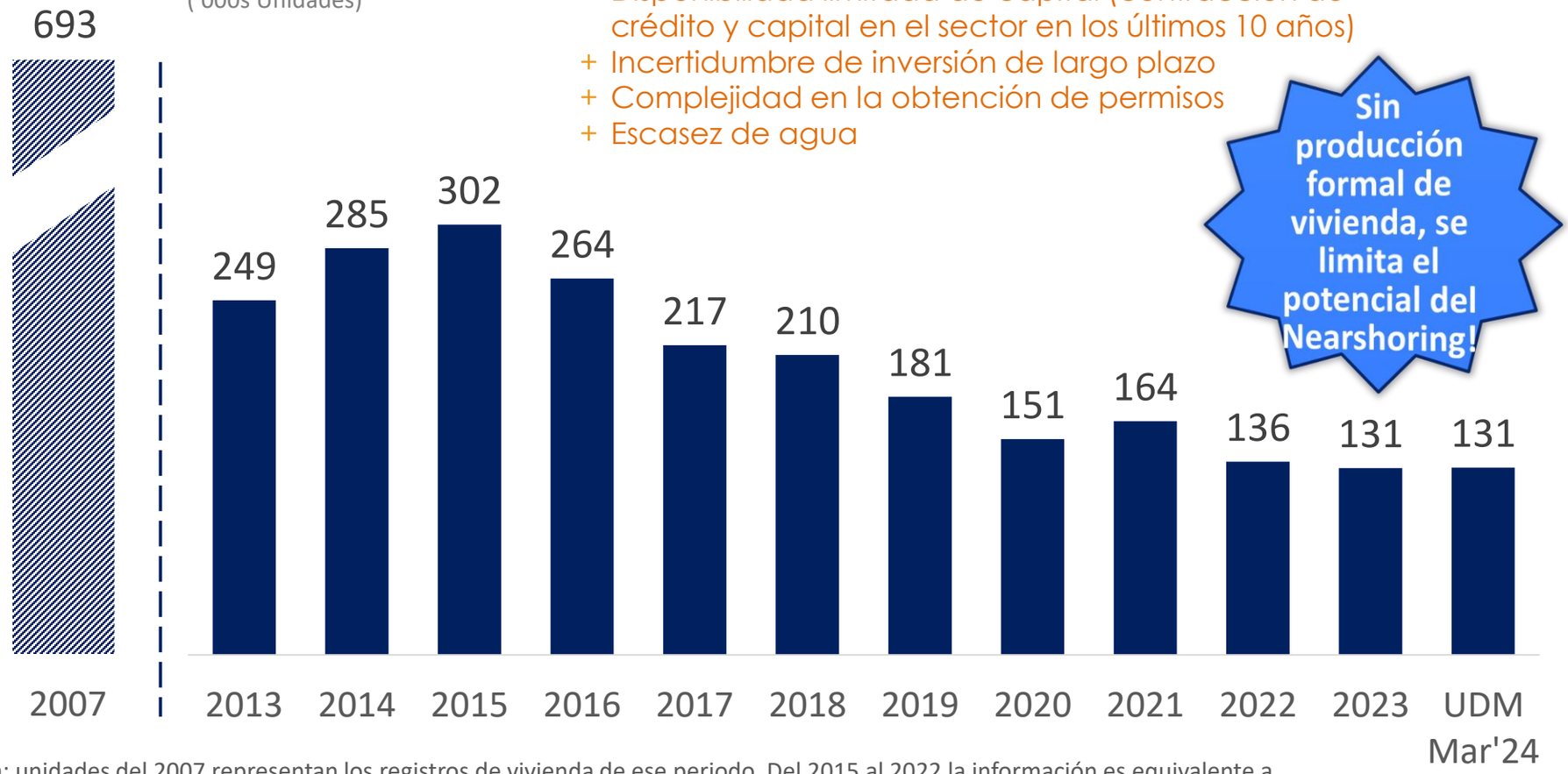
- La oferta de vivienda ha disminuido significativamente desde el 2007.

Scotiabank estima una reducción de 15% en **originación de hipotecas en México** entre 2022 y 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)

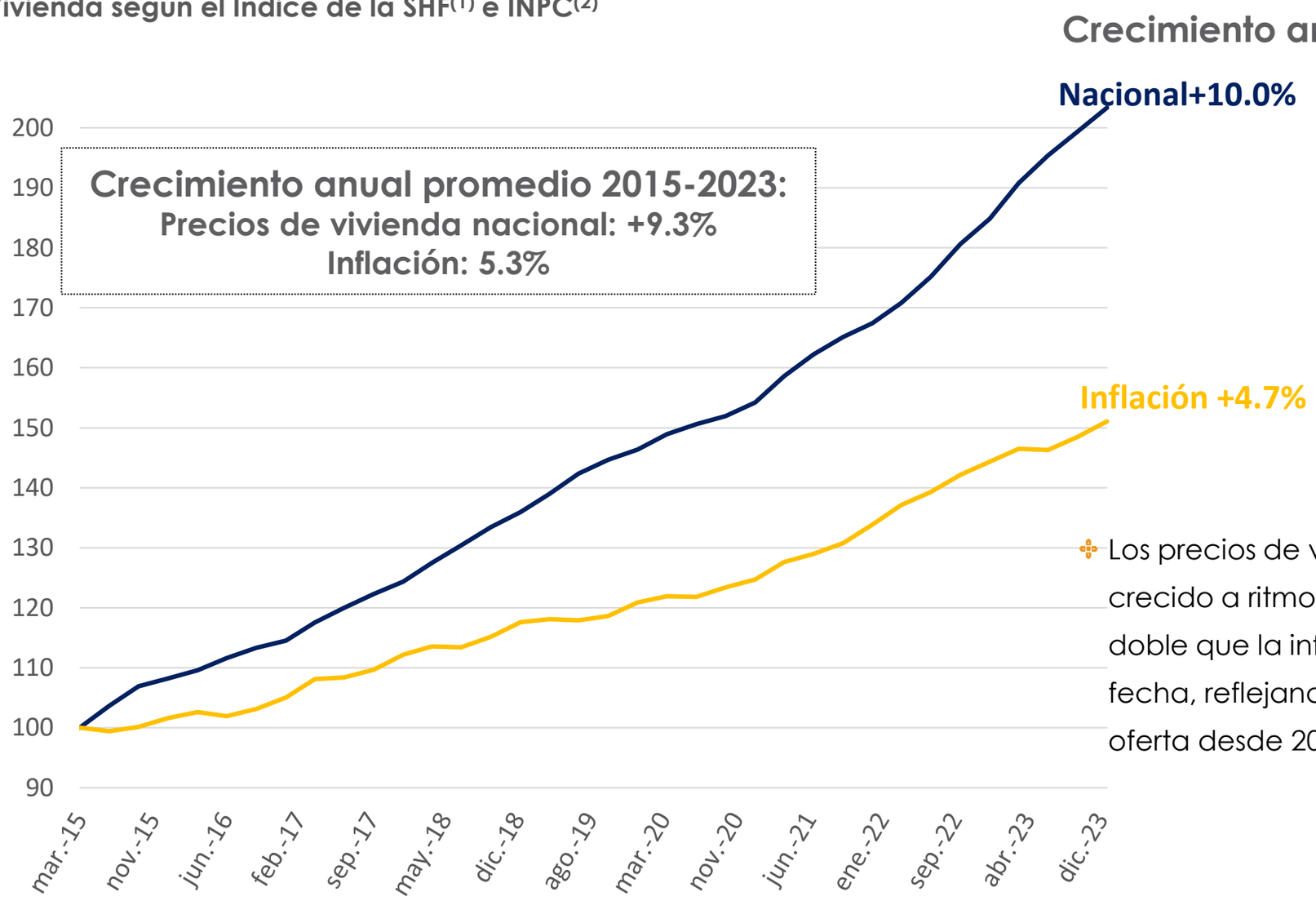
Principales determinantes:
+ Disponibilidad limitada de capital (contracción de crédito y capital en el sector en los últimos 10 años)
+ Incertidumbre de inversión de largo plazo
+ Complejidad en la obtención de permisos
+ Escasez de agua



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%)

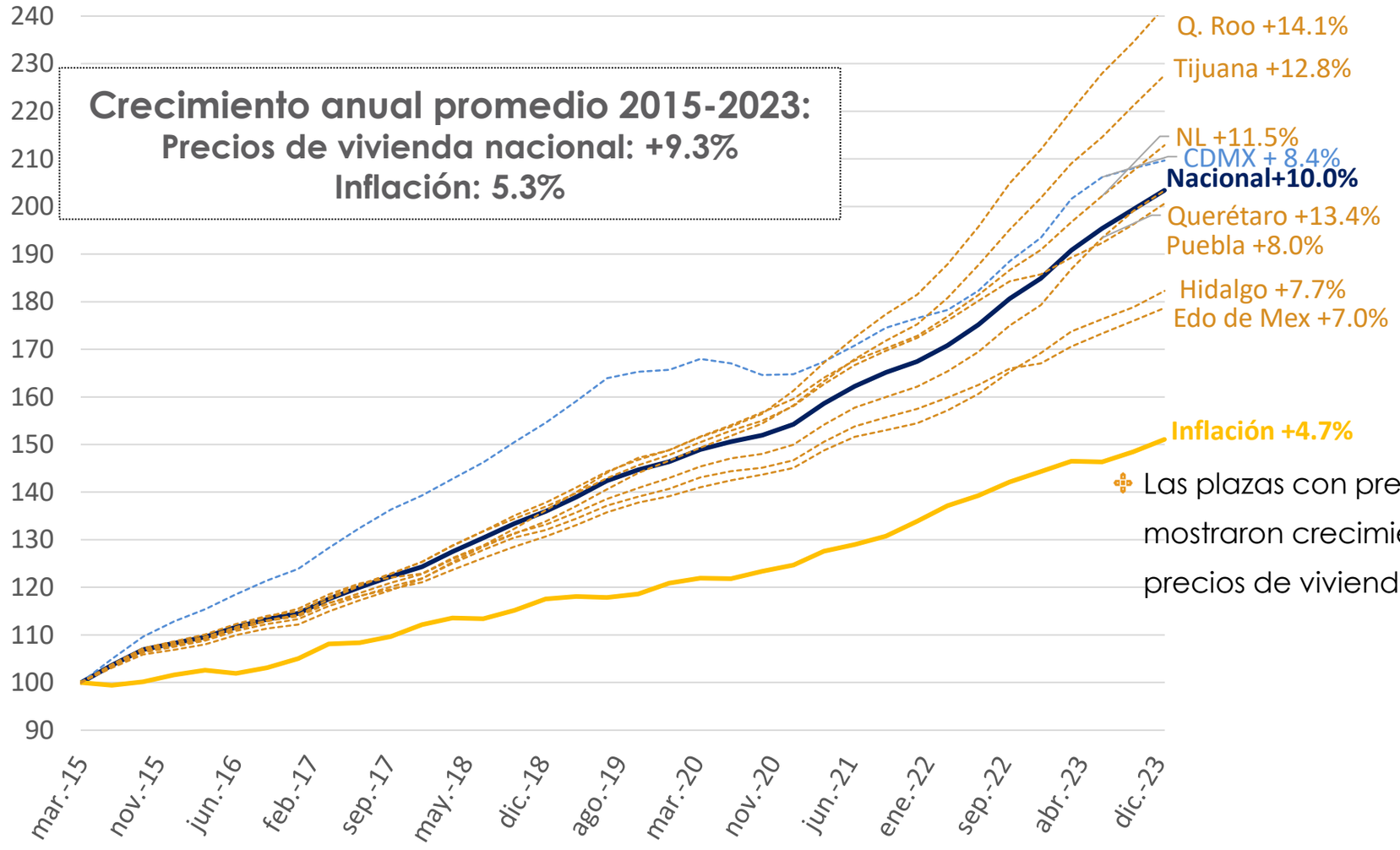


- Los precios de vivienda en México han crecido a ritmo promedio de casi el doble que la inflación desde 2015 a la fecha, reflejando mayor demanda que oferta desde 2015.

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%.

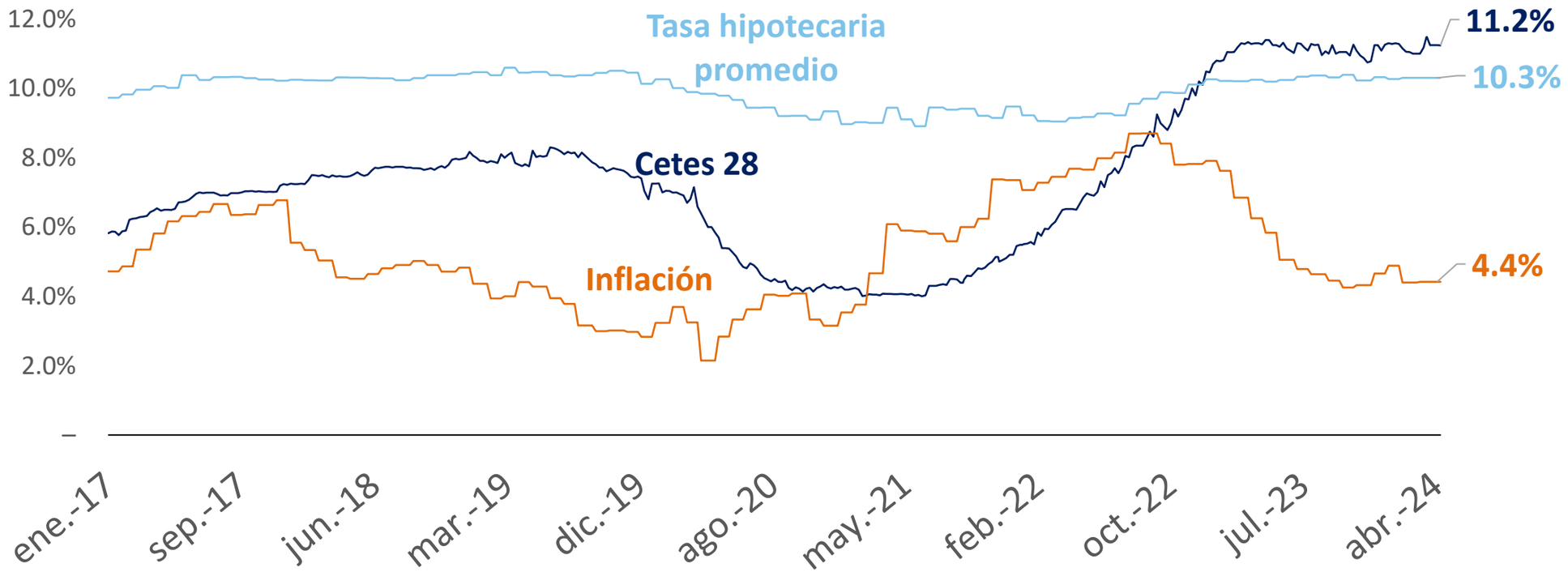
Fuente: SHF & INEGI
(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal
(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

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.

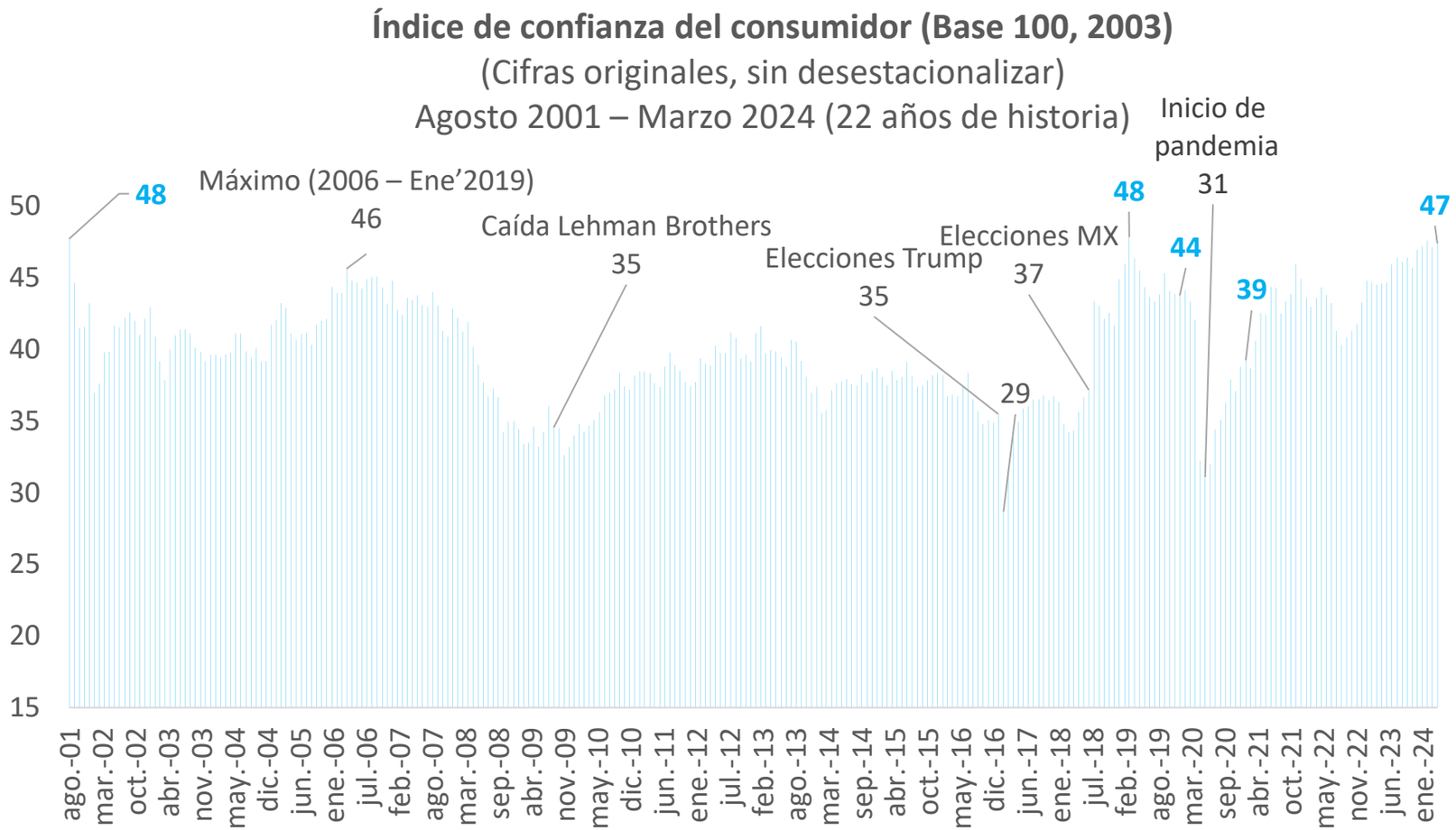
Recientemente 2 de los principales bancos en México redujeron sus tasas de interés hipotecarias:
BBVA: 9.50% (de previa 10.40%)
Banorte: 9.10% (de previa 9.49%)

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



*Cetes a abril 2024, inflación a marzo 2024 & tasa de oiriginación hipotecaria promedio a febrero 2024

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

- Debido a la exitosa colocación de nuestro Bono Sustentable por una cifra récord para la Compañía de 1,500 millones de pesos en el mes de diciembre del 2023, obtuvimos el reconocimiento de Bono Social del Año por *Environmental Finance* por nuestro compromiso con el desarrollo sustentable. Este reconocimiento considera también la participación del BID Invest como inversionista ancla. Los jueces de los premios elogiaron el bono por "combinar" objetivos sociales y ambientales en un "bono social innovador... con el potencial de beneficiar a muchas familias en México y un enfoque único en las familias de interés medio". Tiene potencial para "un fuerte impacto social dada la naturaleza de estas comunidades en comparación con otras opciones", dijeron los jueces.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 41.00	Compra
Miranda Global Research	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 43.00	Compra
Apalache Análisis	Carlos Alcaraz	carlos.alcaraz@apalache.com	Ps. 43.00	Compra
Punto Research	Adair Casco	adair.casco@signumresearch.com	-	Mantener

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 58 mil viviendas en 6 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzando 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

REAL

Estados Financieros

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	1T23	1T24	Δ%	UDM Mar'23	UDM Mar'24	Δ%
Viviendas (unidades)	805	748	*(7.1%)*	3,984	3,735	*(6.3%)*
Precio Promedio	1,139	1,219	*7.0%*	1,110	1,164	*4.8%*
Ingresos	**922,752**	**933,066**	***1.1%***	**4,492,300**	**4,830,769**	**7.5%**
Costo de Venta (sin intereses)	658,029	637,743	*(3.1%)*	3,142,284	3,298,789	*5.0%*
Utilidad Bruta	264,723	295,323	*11.6%*	1,350,015	1,531,980	*13.5%*
Margen Bruto	*28.7%*	*31.7%*	*3.0 p.p.*	*30.1%*	*31.7%*	*1.6 p.p.*
GAV y Otros Gastos	114,957	118,513	*3.1%*	574,921	624,006	*8.5%*
EBITDA	**149,766**	**176,809**	**18.1%**	**775,095**	**907,974**	**17.1%**
Margen EBITDA	*16.2%*	*18.9%*	*2.7 p.p.*	*17.3%*	*18.8%*	*1.5 p.p.*
Depreciación y Amortización	12,705	13,349	*5.1%*	49,990	53,307	*6.6%*
CIF	34,300	49,463	*44.2%*	151,880	255,937	*68.5%*
Participación en negocios conjuntos	(90)	(116)	*27.9%*	(504)	(449)	*(11.0%)*
Utilidad Antes de Impuestos	**102,671**	**113,882**	**10.9%**	**572,720**	**598,281**	**4.5%**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*11.1%*	*12.2%*	*1.1 p.p.*	*12.7%*	*12.4%*	*(0.4 p.p.)*
ISR	24,558	27,332	*11.3%*	152,440	151,531	*(0.6%)*
Utilidad Neta	**78,113**	**86,550**	**10.8%**	**420,280**	**446,750**	**6.3%**
Margen Neto	*8.5%*	*9.3%*	*0.8 p.p.*	*9.4%*	*9.2%*	*(0.2 p.p.)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	937	1,010	*7.9%*	9,601	9,634	*0.3%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	77,177	85,540	*10.8%*	410,679	437,117	*6.4%*
Intereses en Costo de Ventas	31,078	43,526	*40.1%*	130,322	199,768	*53.3%*
Número de Acciones en Circulación	**216,425,413**	**216,425,413**	**-**	**216,425,413**	**216,425,413**	**-**
Utilidad Neta por Acción	0.36	0.40	*10.8%*	1.90	2.02	*6.4%*

Estados Financieros

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

ACTIVO (miles de pesos)	Mar 31, 2023	Mar 31, 2024	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	703,938	1,120,743	*59.2%*
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	346,013	276,845	*(20.0%)*
Inventarios inmobiliarios	4,005,514	4,526,823	*13.0%*
Pagos anticipados y otros activos	294,596	353,261	*19.9%*
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**5,350,061**	**6,277,672**	***17.3%***
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	4,129,488	4,375,049	*5.9%*
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	67,004	71,865	*7.3%*
Propiedades, mobiliario y equipo	94,623	90,469	*(4.4%)*
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	23,496	23,047	*(1.9%)*
Otros activos a largo plazo	55,532	87,972	*58.4%*
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	87,114	557,871	*>100%*
Otras inversiones a largo plazo	72,386	158,162	*>100%*
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	**4,529,643**	**5,364,435**	***18.4%***
TOTAL DE ACTIVOS	**9,879,704**	**11,642,107**	***17.8%***

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Mar 31, 2023	Mar 31, 2024	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	478,650	551,518	*15.2%*
Proveedores de terrenos CP	105,030	169,255	*61.1%*
Deuda con costo de CP	288,457	154,709	*(46.4%)*
Impuestos y otras cuentas por pagar	141,235	141,263	*0.0%*
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	315,997	454,961	*44.0%*
Otros pasivos circulantes sin costo	85,668	86,181	*0.6%*
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**1,415,036**	**1,557,887**	**10.1%**
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	861,622	598,914	*(30.5%)*
Certificado bursátil	1,770,351	3,261,977	*84.3%*
Impuestos diferidos	1,027,935	1,148,960	*11.8%*
Otros pasivos LP sin costo	131,208	140,602	*7.2%*
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**3,791,117**	**5,150,452**	**35.9%**
TOTAL DE PASIVOS	**5,206,152**	**6,708,339**	**28.9%**
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,609,112	*0.0%*
Reserva para readquisición de acciones	68,391	60,627	*(11.4%)*
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,783,250	3,033,233	*9.0%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	77,177	85,540	*10.8%*
Participación no controladora	135,622	145,255	*7.1%*
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	**4,673,551**	**4,933,767**	***5.6%***
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**9,879,704**	**11,642,107**	***17.8%***

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)	Mar 31, 2023	Mar 31, 2024	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	102,671	113,882	*10.9%*
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	12,705	13,349	*5.1%*
Amortización de gastos de colocación de deuda	1,806	2,742	*51.8%*
Baja de activos	264	47	*(82.1%)*
Intereses a cargo	18,735	39,522	*>100%*
Intereses a favor	(3,271)	(8,229)	*>100%*
Participación en asociados y negocios conjuntos	90	116	*28.0%*
Suma	**133,001**	**161,429**	**21.4%**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	241,851	89,518	*(63.0%)*
Decremento (Incremento) en Inventarios	(181,496)	(367,693)	*>100%*
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(168,890)	(65,620)	*(61.1%)*
Incremento (Decremento) en Proveedores	(53,062)	(49,466)	*(6.8%)*
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	30,957	5,611	*(81.9%)*
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(18,184)	(29,788)	*63.8%*
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**(148,823)**	**(417,438)**	***>100%***
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	**(15,823)**	**(256,009)**	***>100%***

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	Mar 31, 2023	Mar 31, 2024	
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(7,000)	0	*NA*
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(3,121)	(2,079)	*(33.4%)*
Intereses Cobrados	3,271	8,229	*>100%*
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**(6,851)**	**(6,150)**	***NA***
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en financiamiento bancario	1,041,066	813,184	*(21.9%)*
Financiamientos Bursátiles	0	0	*NA*
Recompra de Acciones	127	(1,362)	*NA*
Disminución en instituciones de crédito	(945,936)	(859,381)	*(9.2%)*
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	0	0	*NA*
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(60,119)	(49,296)	*(18.0%)*
Aumento de Capital	0	0	*NA*
Gastos de colocación de deuda	(629)	(401)	*(36.2%)*
Dividendos pagados	0	0	*NA*
Intereses pagados	(18,735)	(39,522)	*>100%*
Otras partidas	0	0	*NA*
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	**15,774**	**(136,779)**	***NA***
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(6,899)**	**(386,638)**	***>100%***
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	**710,836**	**1,507,381**	***>100%***