FECHA DE PUBLICACIÓN: 11/07/2024

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 2T'24
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Cd. de México, México, 11 de julio del 2024 – Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“VINTE”) (BMV: VINTE), informa al público inversionista que publicó sus resultados del segundo trimestre del 2024 el día de ayer 10 de julio de 2024 después del cierre del mercado.

La Teleconferencia de Resultados del 2T24 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: jueves 11 de julio 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 21 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 59 mil viviendas en 8 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 2T'2024

Foto: Real Alcalá (Estado de México)
Segmento: Interés Residencial (Precios desde 2.4 a 6.0 millones de pesos)
1,506 viviendas proyectadas (35% de avance)
499 viviendas EDGE certificadas (incluyendo 224 viviendas EDGE Advanced)
Parque central, acceso controlado, casa club con alberca, gimnasio, parque equipado, dog park, multi canchas y cercano al aeropuerto AIFA.

Vinte los invita cordialmente a participar en la videoconferencia sobre sus resultados del Segundo 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

Detalles de la conferencia:

Día: jueves, 11 de julio del 2024

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

Favor de registrarse con anticipación para la llamada.

Los resultados del Segundo Trimestre del 2024 de Vinte se publicarán el miércoles 10 de abril 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 11.7% en el 2T'24 vs el 2T'23, y el EBITDA se incrementó un 26.8%, en línea con el plan de negocio anual.

- Con un incremento en el **precio promedio por vivienda del 16.4%,** los ingresos totales incrementaron 11.7% en el 2T'24, alcanzando los 1,177 millones de pesos. El **EBITDA** cerró el 2T'24 en 288 millones de pesos, **un incremento del 26.8%** comparado con los 227 millones de pesos registrados en el 2T'23. La **utilidad neta** se colocó en 147 millones de pesos, registrando un crecimiento de 12.8% y un margen neto del 12.5%.

- Al cierre del 2T'24, el nivel de apalancamiento medido como Deuda Neta/EBITDA se mantuvo en 2.97x, en línea con nuestros estimados para este trimestre. La deuda neta en tasa fija al cierre del trimestre fue del 55% del total, a una tasa promedio del 9.91%. El 79% de la deuda es **sustentable/SDG/EDGE**. Además, contamos con **1,100 millones de pesos en efectivo y con 1,307 millones de pesos en líneas firmadas**, disponibles y de largo plazo para la operación.

- El 21 de junio se publicó la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Vinte a celebrarse el día de hoy, 11 de julio, para la aprobación de llevar a cabo la adquisición de hasta el 100% de las acciones de Servicios Corportavios Javer, S.A.B. de C.V. ("Javer"), esto derivado del comunicado publicado el 20 de mayo donde **Vinte acordó realizar una oferta pública de adquisición (OPA) para comprar hasta el 100% de las acciones de Javer** a un precio de hasta $14.9355 pesos por acción. Este acuerdo se celebró con el 63.97% de los accionistas de Javer y con la empresa.

- En caso de que el resto de los accionistas de Javer también decidieran vender sus acciones mediante la OPA, **VINTE pagaría hasta $4,290 millones de pesos por el 100% de las acciones en circulación de Javer**. Los acuerdos quedan sujetos a las aprobaciones de la COFECE y de la CNBV, entre otras condiciones suspensivas habituales para este tipo de operaciones.

- Asimismo, en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas **se aprobaría la suscripción de nuevo capital y la obtención de deuda adicional**, para realizar el pago del 100% del precio de adquisición de las acciones de Javer, así como el nombramiento de **Eugenio Garza y Garza** como Consejero Independiente, quien cuenta con amplia experiencia financiera en bancos de inversión como Merril Lynch, Lazard y Goldman Sachs, y empresas públicas como Javer y Femsa.

Carta del Presidente del Consejo

Desde hace 21 años hemos tenido una visión muy positiva de México, lo cual ha sido clave para mantener un ritmo de crecimiento constante de doble dígito. Actualmente los fundamentales del país y del sector vivienda nos tienen con una visión aún más positiva y por ende hemos decidido buscar no sólo continuar creciendo de manera orgánica, sino también a través de adquisiciones trascendentales.

La potencial adquisición de Javer, sujeta a todas las autorizaciones correspondientes, representa un hecho histórico dentro del sector vivienda del país. El acuerdo genera una gran oportunidad para incrementar la oferta de vivienda sustentable en el país, especialmente en segmentos de nivel social y medio, donde vemos una gran oportunidad de crecimiento en la inversión.

La región norte y centro del país se han visto beneficiados por la llegada del *nearshoring*, lo cual ha incrementado la demanda de vivienda social y media. Asimismo, el turismo ha crecido de manera relevante en zonas como Quintana Roo.

Vinte y Javer contarían con una diversificación geográfica complementaria que ayudará a fortalecer la presencia de ambas compañías en los 11 estados donde operan, se contarían con de más de 100 mil lotes (84% ubicado en zonas *nearshoring* y el 16% restante en zonas turísticas de alto crecimiento). Adicionalmente, ya estamos viendo oportunidades de venta de terrenos habilitados para parques industriales y comercios, incrementando significativamente lo que ya hemos hecho en el pasado.

Las sinergias de esta transacción mejoran nuestras perspectivas de largo plazo. Contaríamos con mayor acceso a capital institucional, sostenible y de largo plazo, obteniendo una mayor escala y diversificación por segmento y por tipo de hipoteca. Además, la reducción inmediata del costo de la deuda nos podría permitir optimizar la implementación de proyectos y por ende incrementar la inversión en el país.

Cabe recalcar, que Vinte no buscaría implementar sinergias relacionadas con disminución de costo laboral, al contrario, buscaremos impulsar el crecimiento profesional de los colaboradores actuales de Javer y Vinte.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente del Consejo

Carta del Director General

Cerramos la primera mitad del año con buenos resultados y en línea con el plan de negocios, por lo cual mantenemos nuestro objetivo de crecimiento orgánico de doble dígito en Vinte. Las inversiones en desarrollos de vivienda que hicimos en trimestres pasados, nos generaron un crecimiento en ingresos totales del 11.7% en el segundo trimestre del año, con mejoras en el EBITDA y la Utilidad Neta, los cuales crecieron 26.8% y 12.8%, respectivamente.

Asimismo, redujimos el apalancamiento por debajo de 3 veces EBITDA, en línea con el plan de negocios del año para este segundo trimestre, y para finales de año de manera orgánica.

La sólida posición financiera y perspectivas positivas de Vinte y del sector, nos permiten hoy buscar acceder a los mercados de deuda y capitales para adquirir sanamente a Javer y para buscar un crecimiento continuo de ambas empresas.

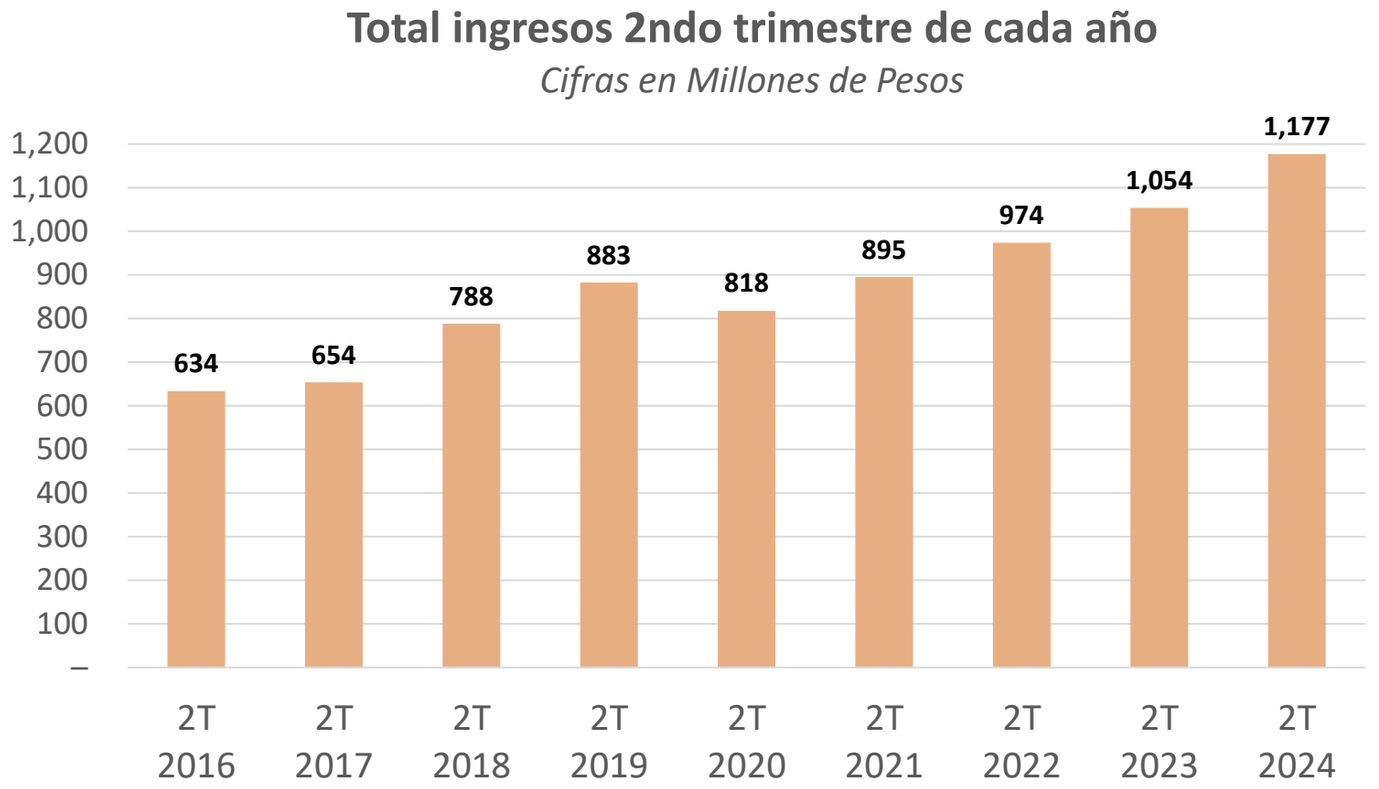
Contaremos con la eficiencia y flexibilidad operativa para incrementar nuestra oferta de vivienda en mercados con una sólida demanda de vivienda y de lotes para usos complementarios. De igual manera, nos podremos enfocar de manera estratégica en nuevos proyectos para aumentar de forma diversificada nuestra oferta de viviendas.

En línea con nuestro plan de negocios y con condiciones macroeconómicas más favorables, podremos pontencializar la venta cruzada con nuestras filiales *Proptechs,* así como seguir innovando y digitalizando nuestras empresas y sus filiales.

Cabe señalar que las subsidiarias operativas de Vinte y de Javer operarán de manera paralela, buscando una mejor implementación de los desarrollos habitacionales y buscando mantener ambas estructuras organizacionales actuales de manera independiente y crecer dichas estructuras en línea con el crecimiento de ambas empresas y con la fortaleza del balance general del grupo.

René Jaime Mungarro,
Director General

Vinte creció un 11.7% en total de ingresos del segundo trimestre logrando un nivel histórico de 1,177 millones de pesos.



	2T 2016	2T 2017	2T 2018	2T 2019	2T 2020	2T 2021	2T 2022	2T 2023	2T 2024
Crecimiento 2T:		**+9.8%**	**+3.1%**	**+20.6%**	**+12.0%**	**(7.4%)**	**+9.5%**	**+8.8%**	**+8.2%**	**+11.7%**

Los ingresos totales del 2T'24 crecieron un 11.7%.

(millones de pesos)	2T'21	2T'22	2T'23	2T'24	Δ% vs 2T'23
Ingresos por escrituración de vivienda nueva	852	903	993	1,041	4.8%
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales (y servicios de construcción)	7	15	14	86	>100.0%
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	36	56	47	51	7.8%
Total Ingresos	**895**	**974**	**1,054**	**1,177**	**11.7%**

- La venta de lotes en el 2T'24 fue buena pero menor al 4T'23, en el que tuvimos ingresos por 445mdp y en línea con un plan anual de ingresos importantes por venta de lotes esperados para el 2024.

Durante el 2T'24 crecieron un 16.4% los precios promedios de vivienda a 1.3mdp, lo cual generó un crecimiento del 26.8% en el EBITDA y un 12.8% en la utilidad neta, a pesar de un mayor crecimiento en costo de financiamiento y en el ISR.

Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes	
(Ps. miles)	Abr-Jun '23	Abr-Jun '24	2T '2024	Abr-Jun '23	Abr-Jun '24
Viviendas (unidades escrituradas)	**943**	**850**	(9.9%)	**Precio Prom. 1,102.7**	**Precio Prom. 1,283.6**
Ingresos	**1,053,513**	**1,177,051**	**11.7%**	**100.0%**	**100.0%**
Costo de Ventas (sin intereses)	723,860	755,648	4.4%	68.7%	64.2%
Utilidad Bruta	329,653	421,402	27.8%	31.3%	35.8%
GAV	134,488	132,394	(1.6%)	12.8%	11.2%
Otros Gastos (Ingresos)	(32,167)	797	(102.5%)	(3.1%)	0.1%
EBITDA	**227,333**	**288,211**	**26.8%**	**21.6%**	**24.5%**
Dep y Amortización	13,534	18,222	34.6%	1.3%	1.5%
CIF	42,771	76,625	79.2%	4.1%	6.5%
Participación en Negocios Conjuntos	(134)	(87)	(35.0%)	(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	**170,893**	**193,277**	**13.1%**	**16.2%**	**16.4%**
ISR	40,669	46,386	14.1%	3.9%	3.9%
Utilidad Neta	**130,224**	**146,890**	**12.8%**	**12.4%**	**12.5%**
Participación No Controladora	4,202	5,099	21.4%	0.4%	0.4%
Ut. Neta Part. Controladora	**126,022**	**141,791**	**12.5%**	**12.0%**	**12.0%**

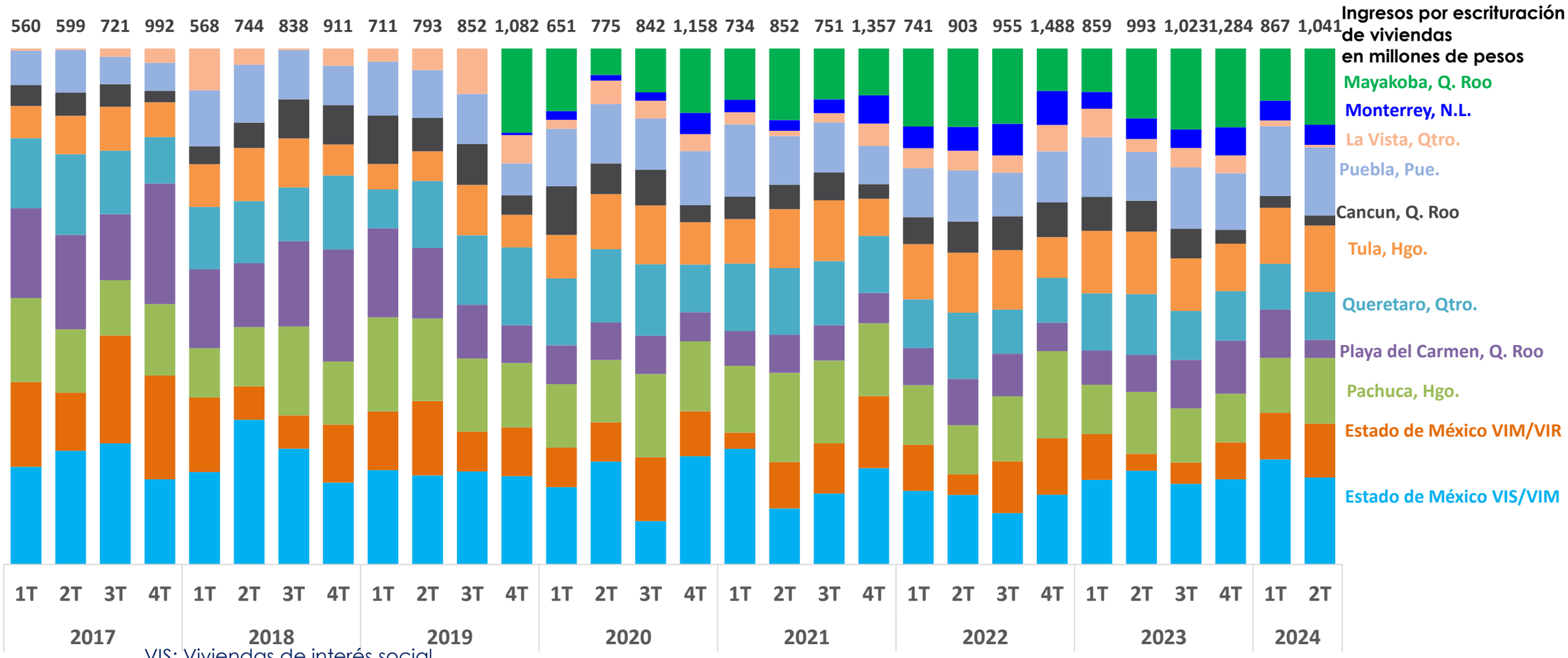
Precio Prom: +16.4%

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

Balance General (Millones de pesos)	Jun-23	Dic-23	Jun-24	Crecim. %vs Jun'23	Crecim. %vs Dic'23
Efectivo e Inv. Temporales	**548**	**1,507**	**1,100**	**100.7%**	**(27.0%)**
Cuentas por Cobrar	509	924	859	68.6%	(7.1%)
Inventarios Inmobiliarios	**8,388**	**8,534**	**9,385**	**11.9%**	**10.0%**
Propiedad, Mobiliario y Equipo	94	92	89	(4.7%)	(2.7%)
Otros Activos (Inv. en acciones, inventario Xante, anticipo de terrenos y proyectos, impuestos por recuperar, oficinas)	523	660	725	38.6%	9.9%
Total Activos	**9,880**	**11,718**	**12,159**	**20.8%**	**3.8%**
Cuentas por Pagar, Acreedores y Otros	856	1,119	1,235	44.2%	10.4%
Anticipos de Clientes	60	64	67	12.0%	3.6%
Impuestos Diferidos	1,069	1,122	1,195	11.9%	6.6%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	417	504	562	34.7%	11.5%
Total Pasivos (No Deuda)	**2,402**	**2,810**	**3,059**	**27.4%**	**8.9%**
Créditos Corporativos de la Banca	1,183	799	717	(39.4%)	(10.3%)
Certificados Bursátiles	1,772	3,260	3,264	84.2%	0.2%
Total Deuda	**2,955**	**4,059**	**3,982**	**34.7%**	**(1.9%)**
Total Pasivos	**5,357**	**6,868**	**7,041**	**31.4%**	**2.5%**
Capital Social	1,609	1,609	1,609	–	–
Reserva Adquisición Acciones Propias	60	62	95	58.5%	52.6%
Resultados Acumulados	2,897	3,034	3,264	12.7%	7.6%
Capital Contable (Parte Controladora)	**4,566**	**4,705**	**4,968**	**8.8%**	**5.6%**
Participación No Controladora	**140**	**144**	**150**	**7.5%**	**4.2%**
Deuda Neta	**2,407**	**2,551**	**2,881**	**19.7%**	**12.9%**

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

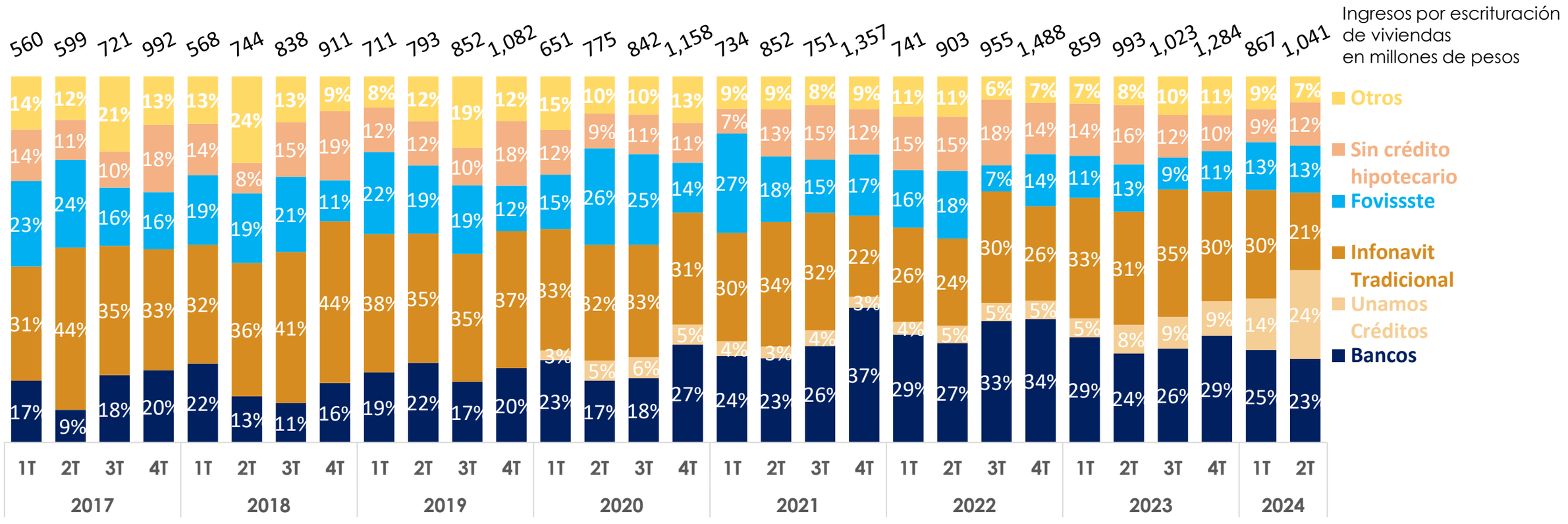
Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza



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

Todas las fuentes hipotecarias se mostraron sólidas en el 2T'24, con un crecimiento significativo en Unamos Créditos.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

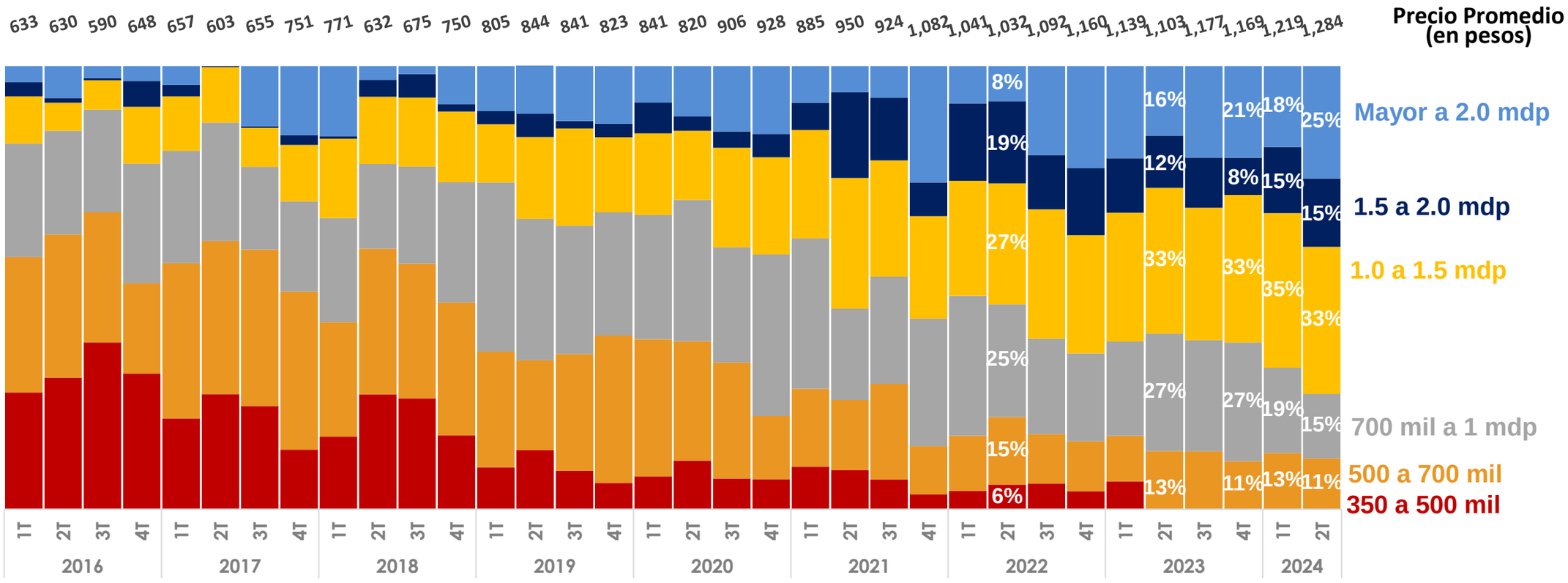


Otros incluye Cofinavit/Alia2/Info-Fovissste/CFE/Pemex/Otros

*__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)

En el 2T'24 continuamos con una tendencia de incremento en el precio promedio.

Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios

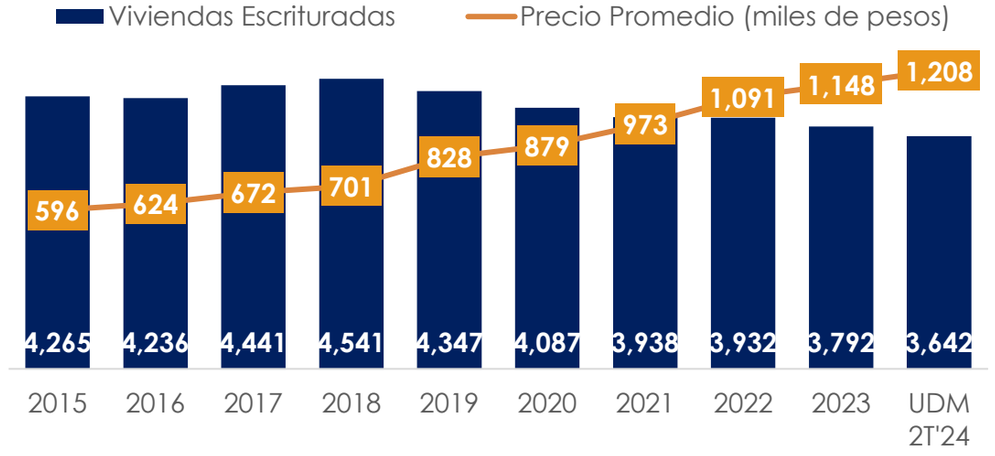


Desempeño financiero
Estado de Resultados

Ingresos Totales

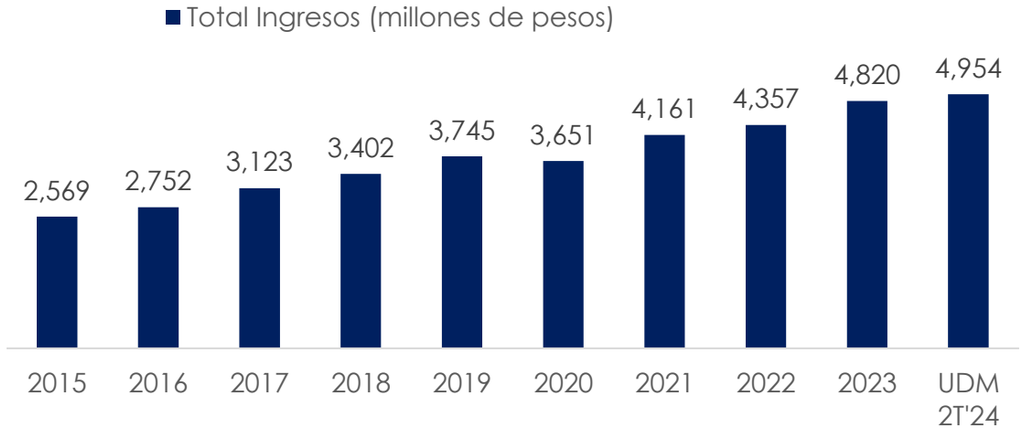
Viviendas escrituradas, Precio Promedio e Ingresos Totales

- El precio promedio del 2T'24 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) incrementó en 16.4%. El precio promedio del segundo trimestre se ubicó en 1.3 millones de pesos, comparado a los 1.1 millones de pesos registrados en el segundo trimestre del año anterior.
- El volumen de viviendas de Vinte del 2T'24 fue menor al 2T'23. A pesar de esto se tiene un crecimiento de 11.7% 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	4,399



Crecimiento UDM Ingresos Totales:

11.4%	7.1%	13.5%	8.9%	10.1%	(2.5%)	14.0%	4.7%	10.6%	8.4%

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Utilidad Bruta

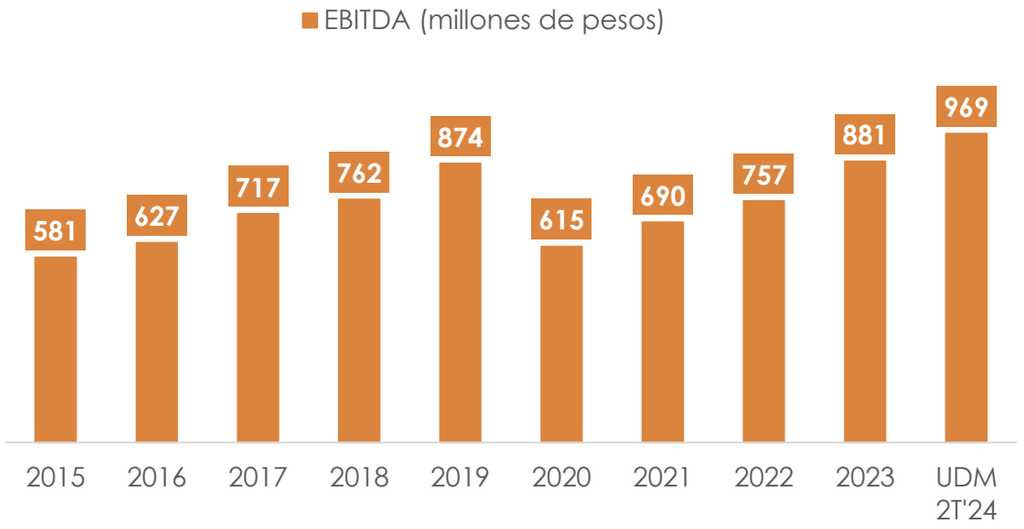
- En el 2T'24, la Utilidad Bruta fue de 421 millones de pesos, un incremento de 27.8% respecto a los 330 millones de pesos registrados en el segundo trimestre del año anterior. Estas cifras se traducen en márgenes brutos de 35.8% durante el 2T'24 y de 31.3% en el 2T'23.

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

- Durante el 2T'24, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos aumentaron 30.2% en comparación con el 2T'23, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 11.3% en comparación con el 9.7% reportado en el 2T'23.

EBITDA

- En el 2T'24, el EBITDA alcanzó 288 millones de pesos, representando un incremento de 26.8% comparado con los 227 millones de pesos registrados en el 2T'23. Asimismo, el margen EBITDA fue de 24.5% en el 2T'23, un incremento de 2.9 puntos porcentuales comparados con el 21.6% reportado en el 2T'23.



Crecimiento Últimos 12 meses EBITDA:

+19.6%

Margen EBITDA:

22.6%	22.8%	23.0%	22.4%	23.4%	16.8%	16.6%	17.4%	18.3%	19.6%

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

- La escrituración de proyectos que llevaron un mayor periodo de construcción y con una mayor TIIE, impactó negativamente en el Costo Integral de Financiamiento.

Concepto (millones de pesos)	2T23	2T24	Δ&	Ene-Jun '23	Ene-Jun '24	Δ&
Intereses en Costo de Ventas	39.1	65.5	*67.4%*	70.2	109.0	*55.3%*
Gasto Financiero Neto de Ingresos	3.7	11.2	*>100%*	6.9	17.1	*>100%*
Total CIF	**42.8**	**76.6**	*79.2%*	**77.1**	**126.1**	**63.6%**
CIF / Ingresos	4.1%	6.5%	2.5 p.p.	3.9%	6.0%	*2.1 p.p.*

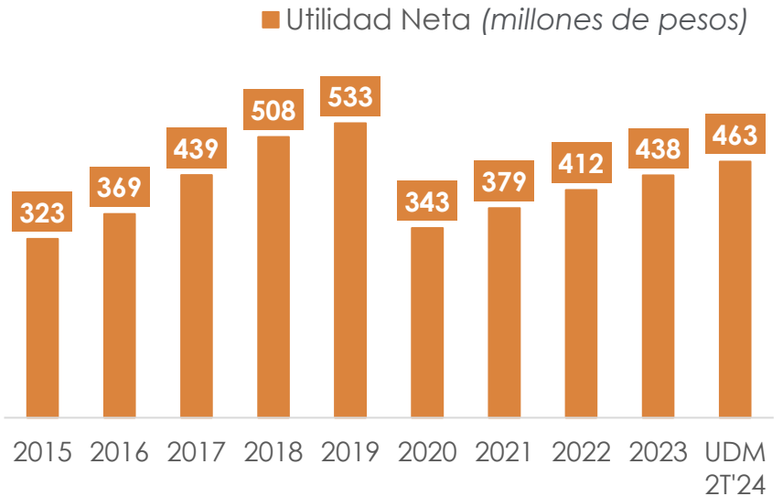
Impuestos a la Utilidad

- Vinte mantuvo una tasa del 24% de ISR en el 2T'24, similar a lo reportado en el 2T'23.

Desempeño financiero
Estado de Resultados

Utilidad Neta

- Durante el 2T'24, la Utilidad Neta alcanzó 147 millones de pesos comparado con los 130 millones de pesos reportados en el 2T'23, representando un incremento del 12.8%. El Margen Neto del trimestre aumentó 0.1 p.p., ubicándose en 12.5%.



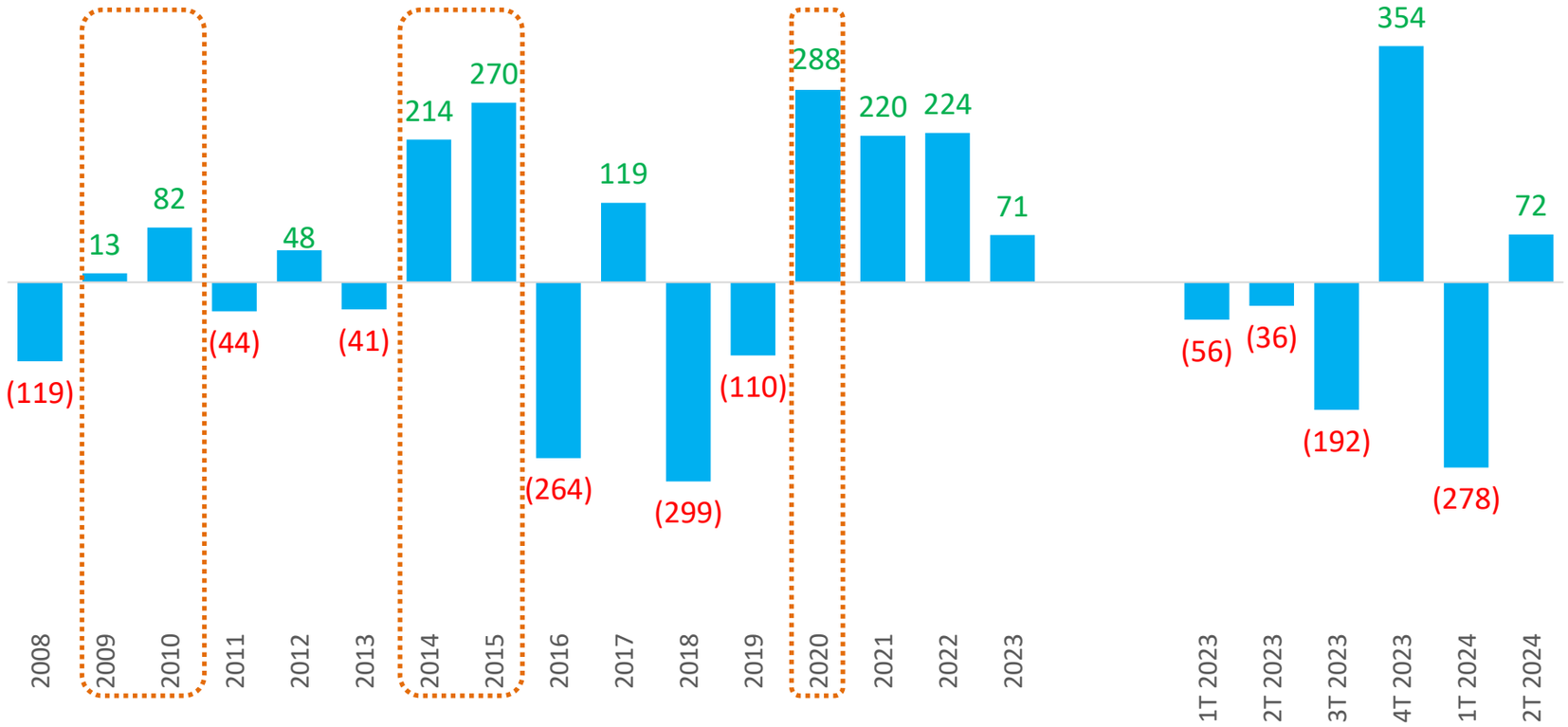
Margen Neto:									
12.6%	13.4%	14.1%	14.9%	14.2%	9.4%	9.1%	9.5%	9.1%	9.4%

Margen Neto (Participación Controladora):									
12.6%	13.4%	14.1%	14.9%	14.0%	9.1%	8.8%	9.2%	8.9%	9.1%

Crecimiento últimos 12 meses Utilidad Neta: +5.5%

El flujo operativo del 2T'24 fue positivo por 72 millones de pesos, en línea al plan de negocio.

Flujo de Efectivo de la Operación Incluyendo Inversiones en Tierra
(2008 – 2T 2024)

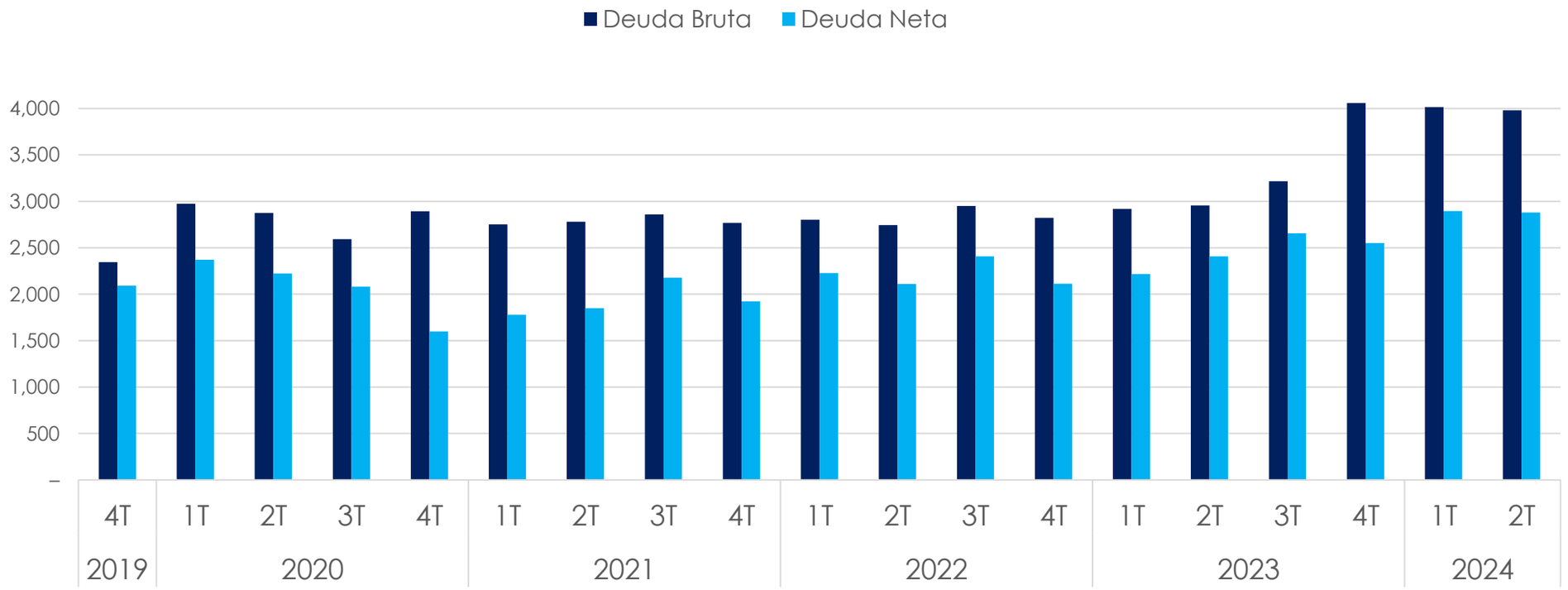


Años donde Vinte obtuvo flujo positivo durante épocas complicadas para el mundo o el sector.

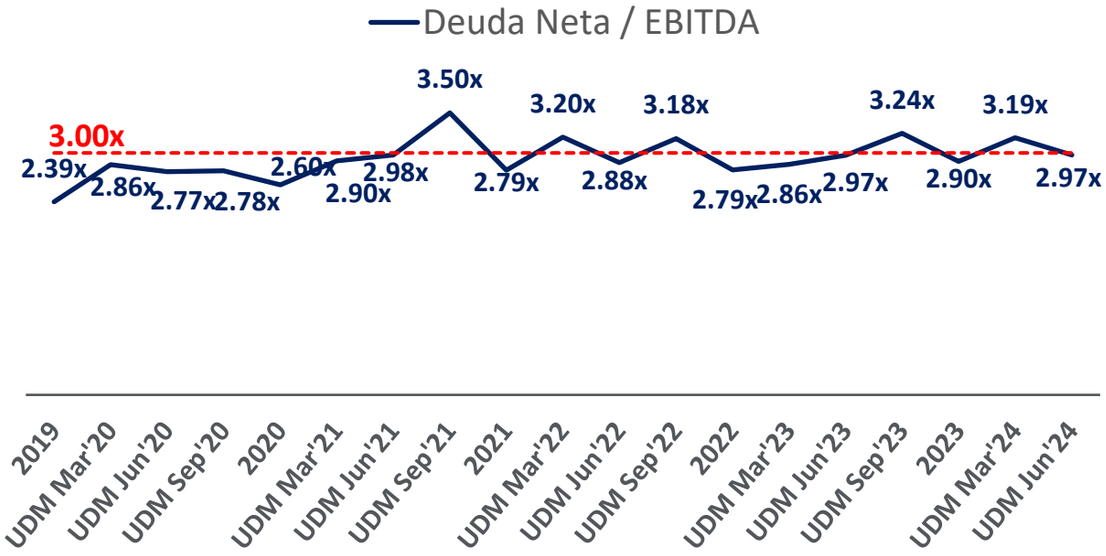
El nivel de deuda neta disminuyó ligeramente en el 2T'24 vs 1T'24.

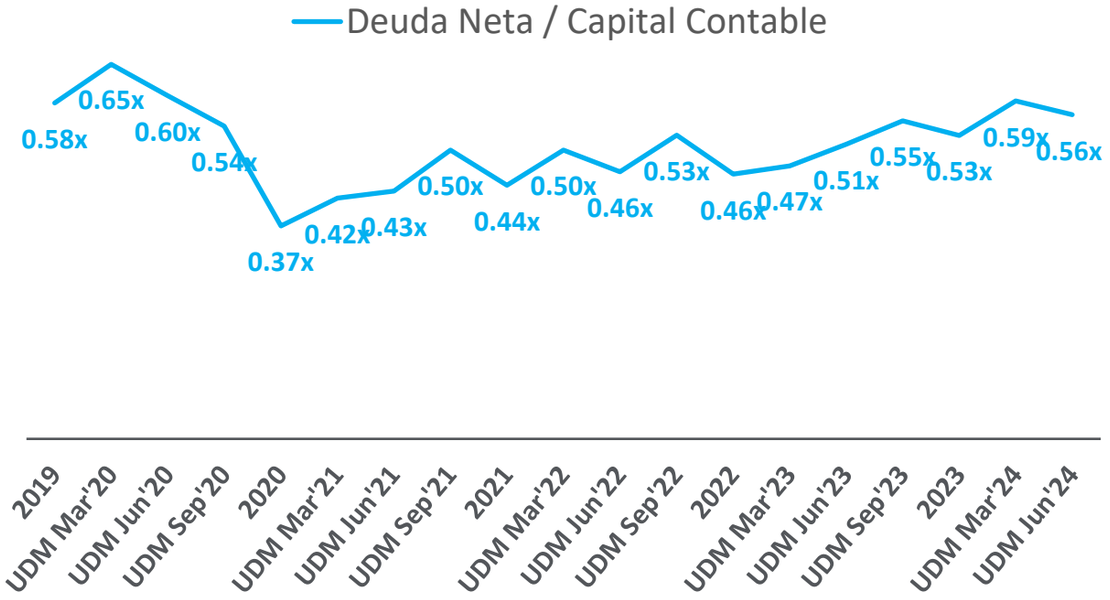
Deuda

Concepto *(millones de pesos)*	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
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	3,982
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	2,881



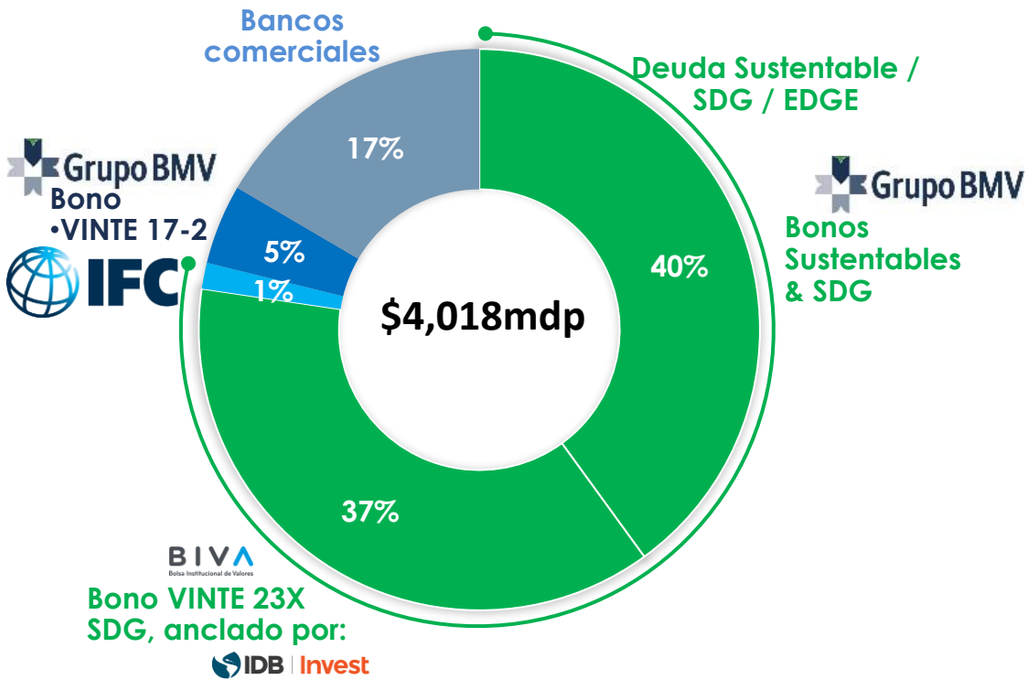
La generación de flujo positivo, la reducción en deuda neta y el incremento en el EBITDA, mantuvo el apalancamiento neto a EBITDA por debajo de 3 veces en línea al plan de negocio.



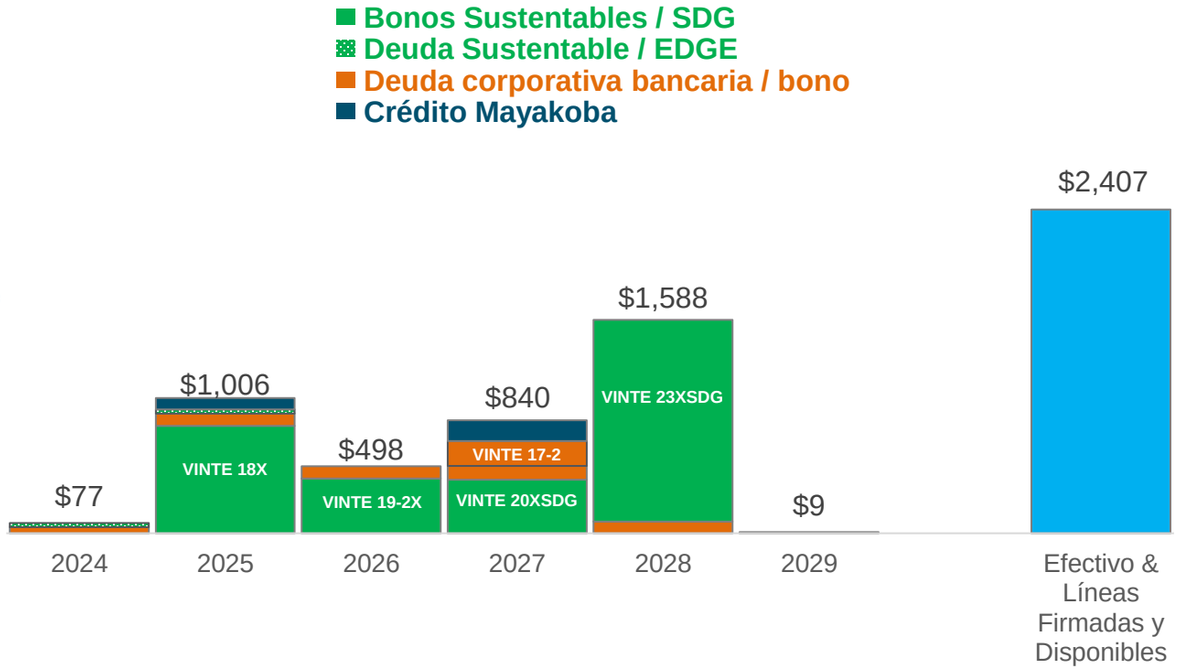


Contamos con 1,100 millones de pesos en efectivo al cierre de junio y 1,307 millones de pesos en líneas disponibles.

Deuda Bruta
al 30 de junio de 2024



Vencimientos de la Deuda Dispuesta y Líneas Disponibles
$ mdp, al 30 de junio de 2024



- **1,100 mdp en caja al 30 de junio**
- **79%** de la deuda **sustentable/SDG/EDGE**
- **100%** de la deuda en pesos
- **55%** de la deuda neta en **tasa fija (al 9.91% promedio)**

- **Plazo** promedio de la deuda igual **3.1 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,307 mdp**

Vinte

Durante el 2T 2024 certificamos 158 viviendas EDGE Advanced, logrando con esto un ahorro en CO2 del equivalente al producido por 500mil árboles y en agua por lo equivalente a ser transportado por 835mil pipas de agua al año.

Vinte – Viviendas Certificadas EDGE avance 2T 2024

	Al 1T 2024	Avance 2T 2024	Total
Viviendas Vinte EDGE	14,007	158	**14,165**
Viviendas Vinte EDGE *Advanced*	1,758	158	**1,916**
% EDGE *Advanced*	12.6%	100.0%	**13.5%**
Personas Beneficiadas	51,601	632	**52,233**
Ahorros Anuales CO_2 (Toneladas)	10,377	588	**10,965**
Ahorros en CO_2 equivalentes anuales	472 mil	27 mil	**499mil**
Ahorros de Energía Equivalente	32%	61%	**33%**
Ahorros en Uso de Agua (M_3 anual)	811,964	22,800	**834,964**
Ahorro anual de Agua equivalente en pipas	812	23	**835**

Fuente: GBCI Reports.

Fundamentales del sector vivienda

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

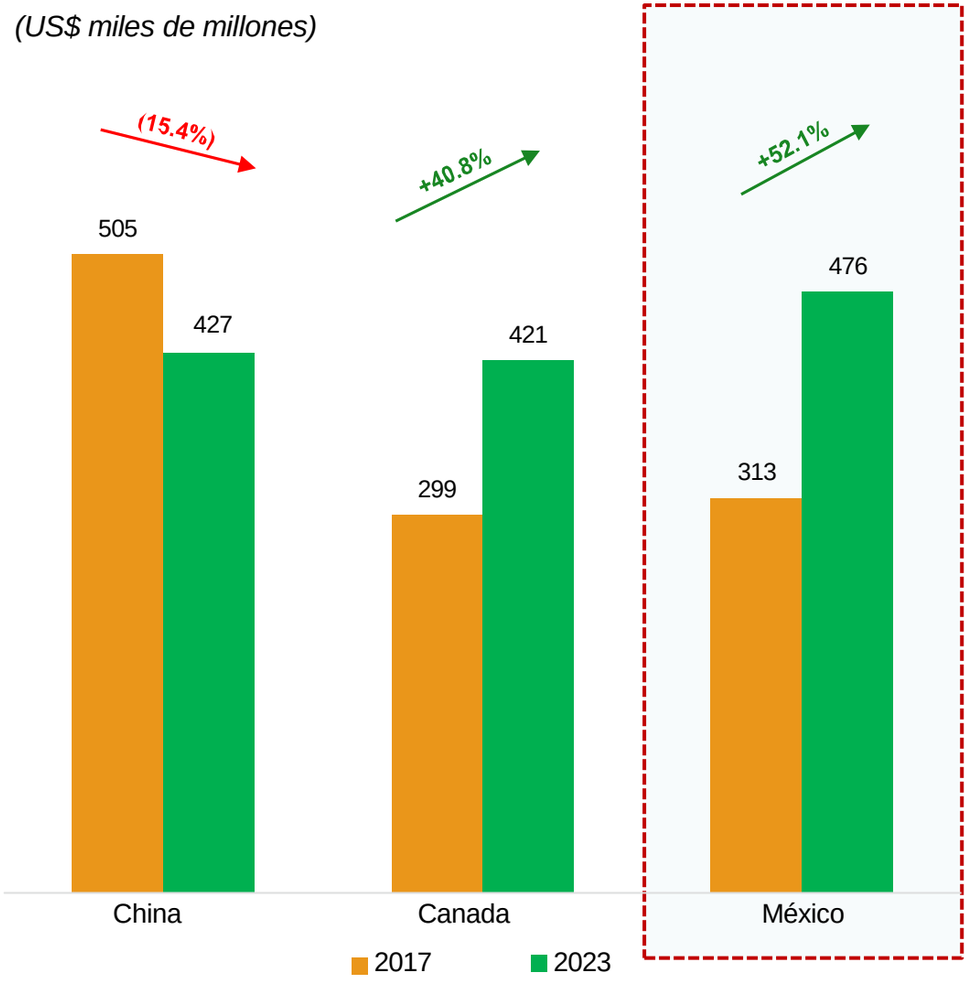
1. *Nearshoring* con IED récord en el 2023 y con perspectiva positiva de largo plazo.
2. Pirámide poblacional joven y empleos formales creciendo en 750k y 650k en 2022 y 2023.
3. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
4. Originación hipotecaria del Infonavit y de la 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.

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

El Nearshoring es una realidad…

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

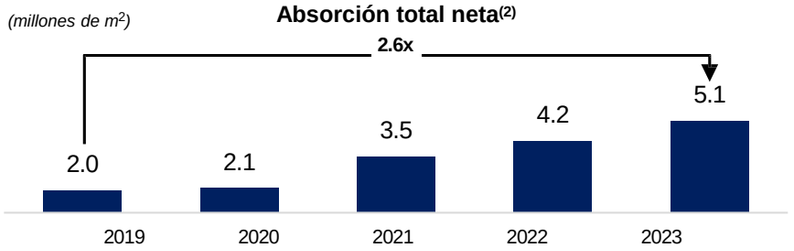
(US$ miles de millones)



…ya beneficiando sectores clave

Bienes raíces industriales (Logística & Manufactura)

- Tasas de desocupación históricamente bajas
- Mayor demanda de productos manufacturados
- Más oportunidades para exportar y vender localmente
- Las empresas de bienes raíces industriales recaudaron ~US$3.5 mil millones en capital desde 2020



Sector Vivienda

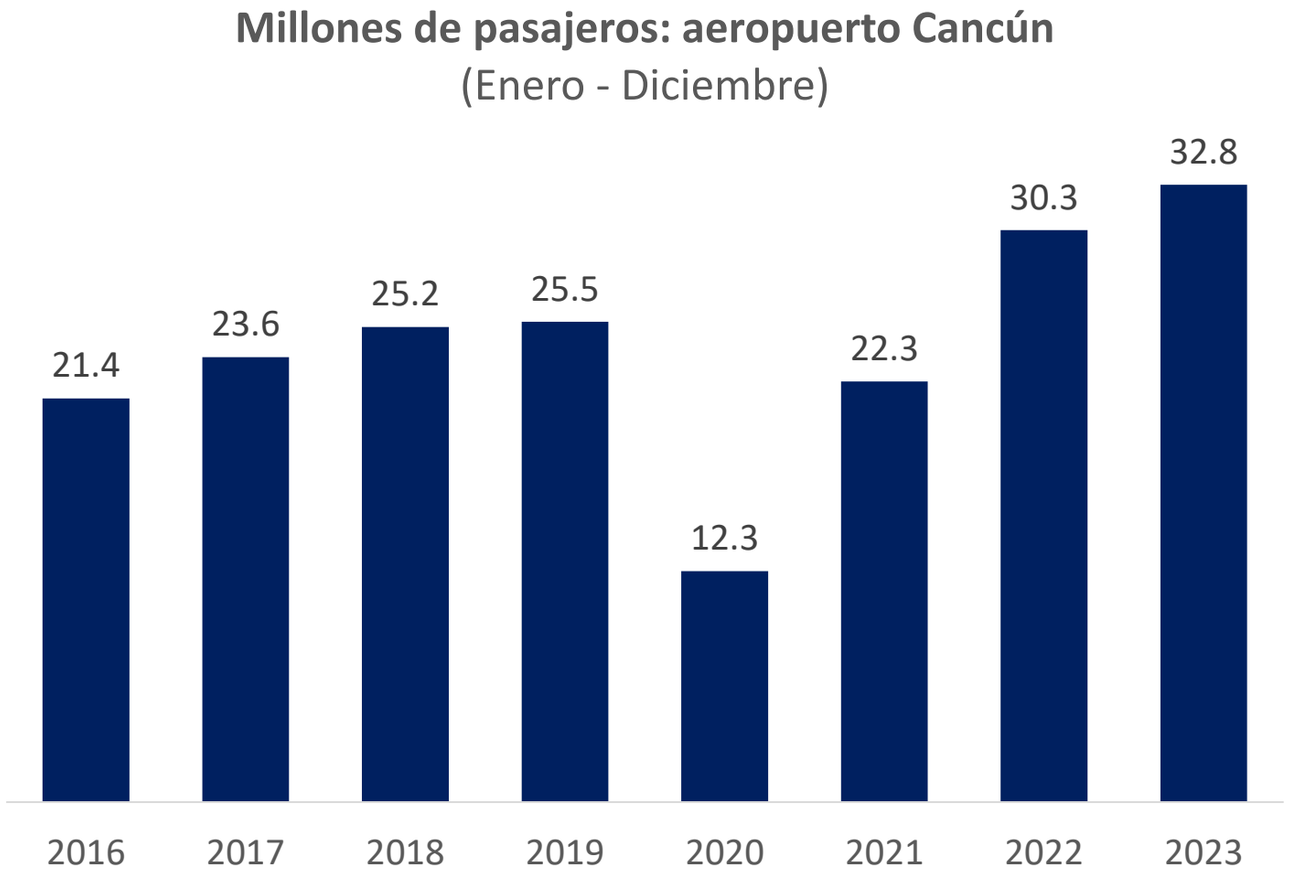
- Mayor demanda de vivienda, ya que la demanda ha superado con creces la oferta durante años, respaldada por el aumento de los salarios y la disponibilidad de crédito.
- Migración interna y externa impulsada por el *Nearshoring*.

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.

3. El aeropuerto de Cancún ha mostrado crecimientos en tráfico por 7.9% en 2023 vs 2022 y 28.5% vs 2019.



Fuente: ASUR

4. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.

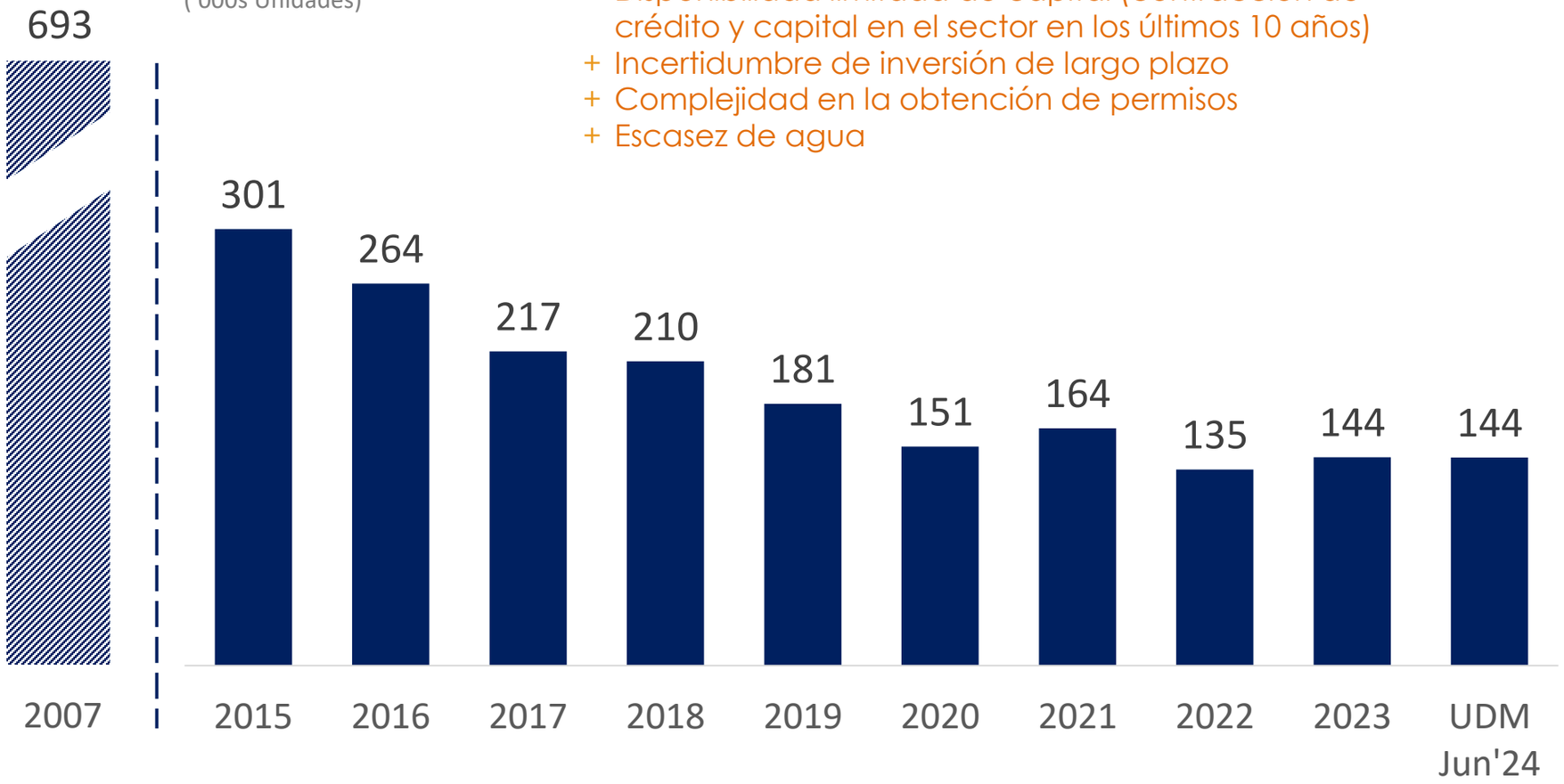
- La oferta de vivienda ha disminuido significativamente desde el 2007.

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)

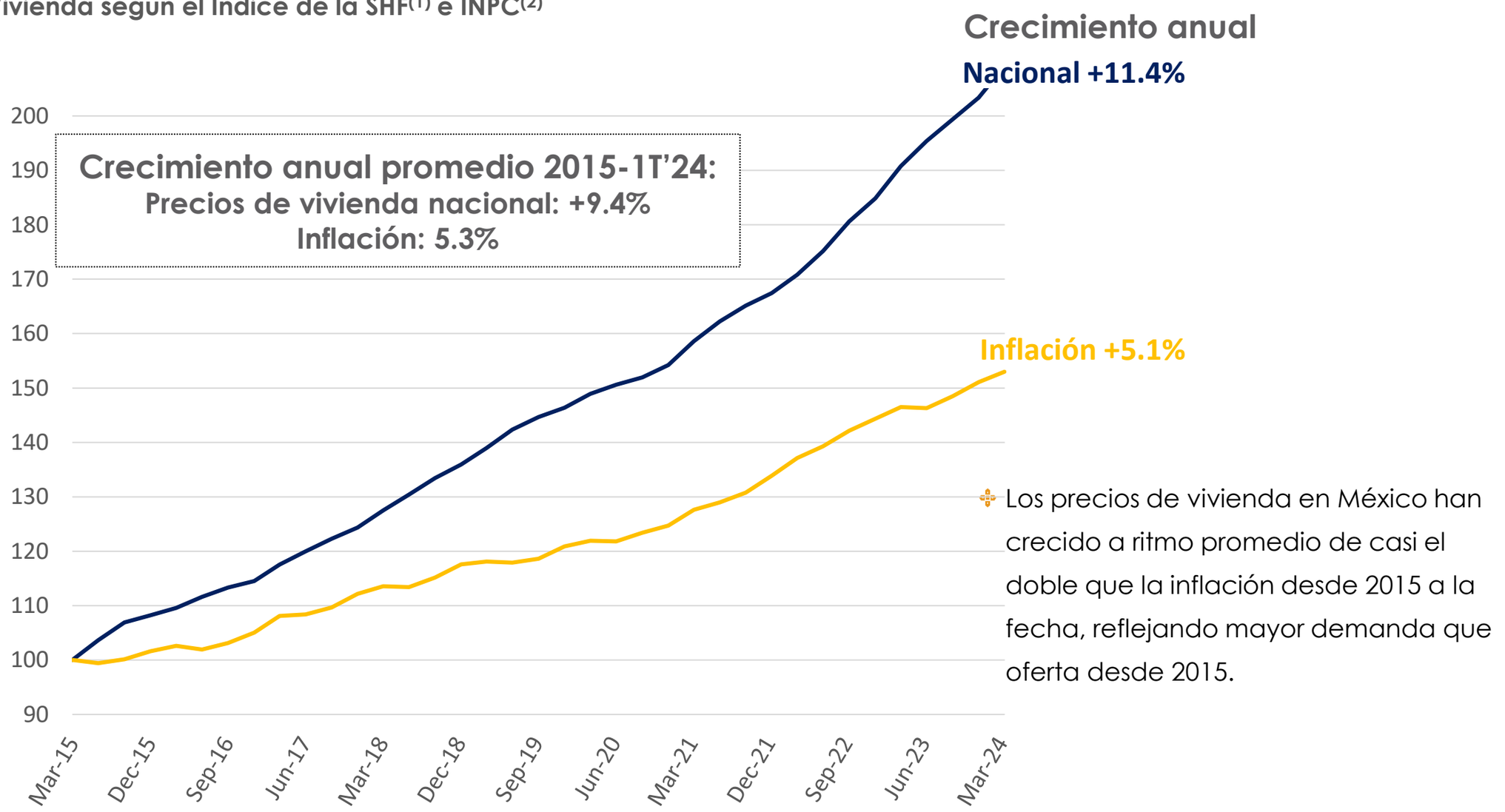
Principales determinantes:
+ Disponibilidad limitada de capital (contracción de crédito y capital en el sector en los últimos 10 años)
+ Incertidumbre de inversión de largo plazo
+ Complejidad en la obtención de permisos
+ Escasez de agua



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").

5. 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%)

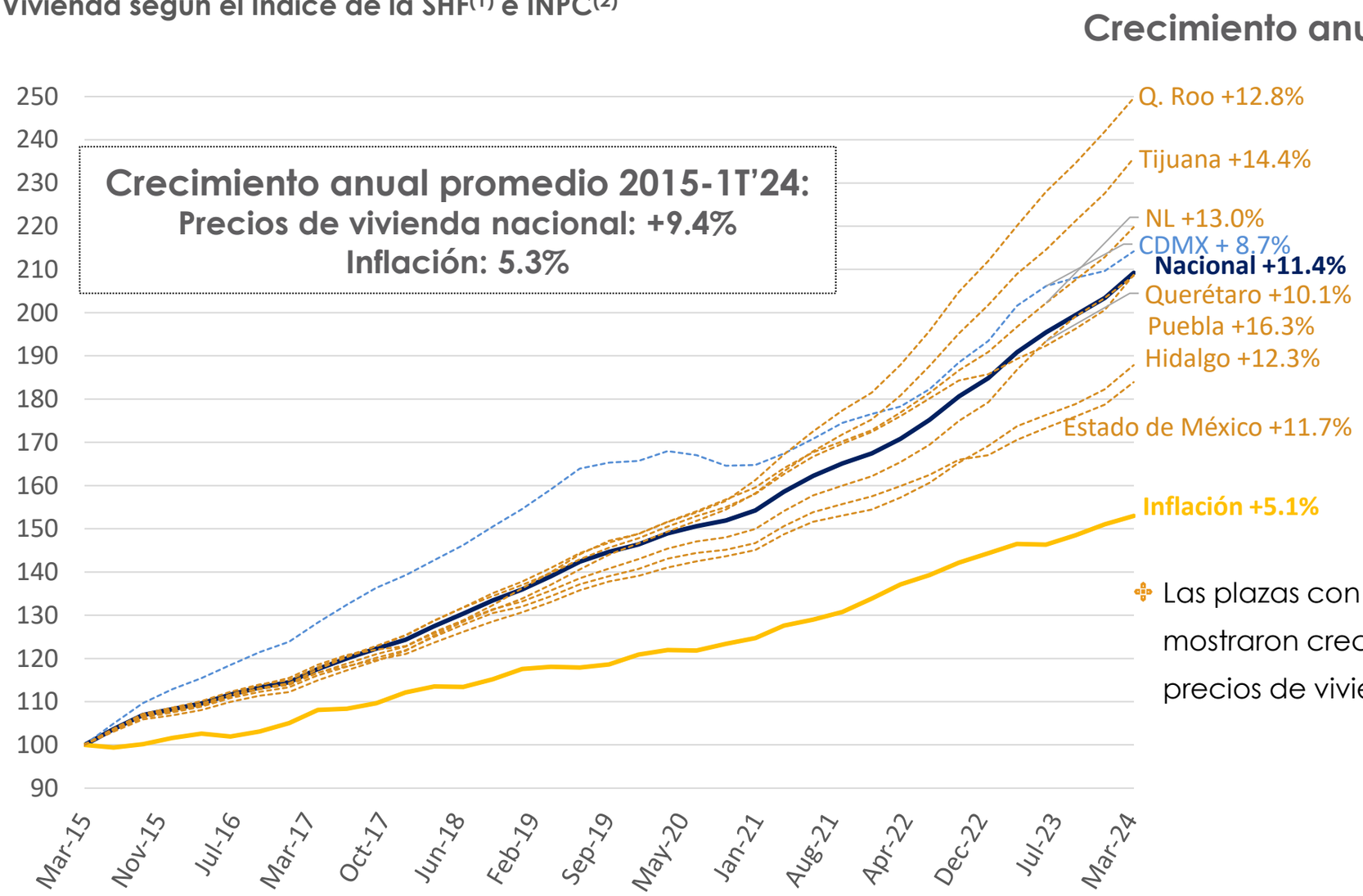


- Los precios de vivienda en México han crecido a ritmo promedio de casi el doble que la inflación desde 2015 a la fecha, reflejando mayor demanda que oferta desde 2015.

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

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

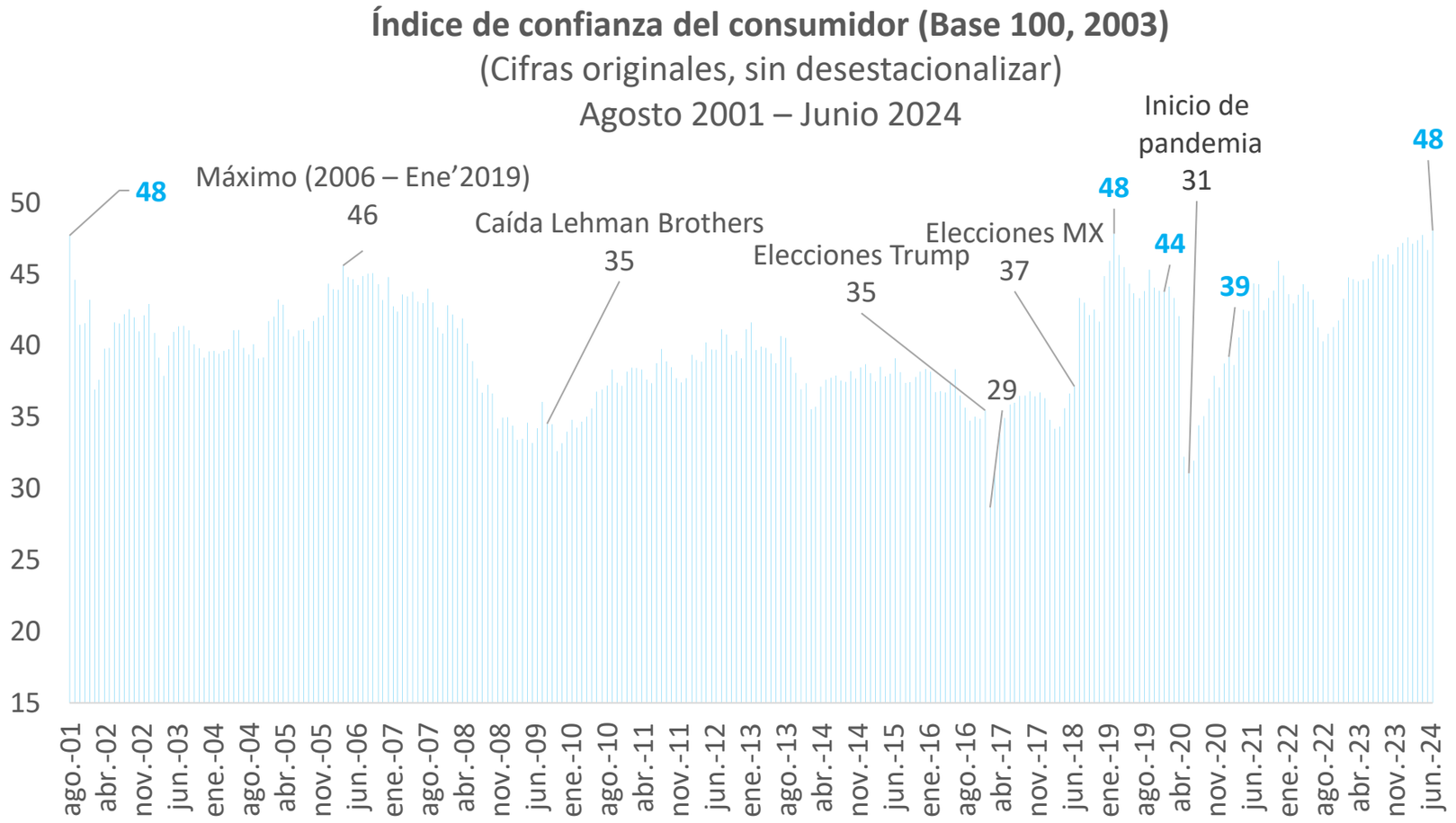
Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF(1) e INPC(2)
(Marzo 2015, base = 100%)



- Las plazas con presencia de Vinte mostraron crecimientos anuales en precios de vivienda del 10% al 16%.

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

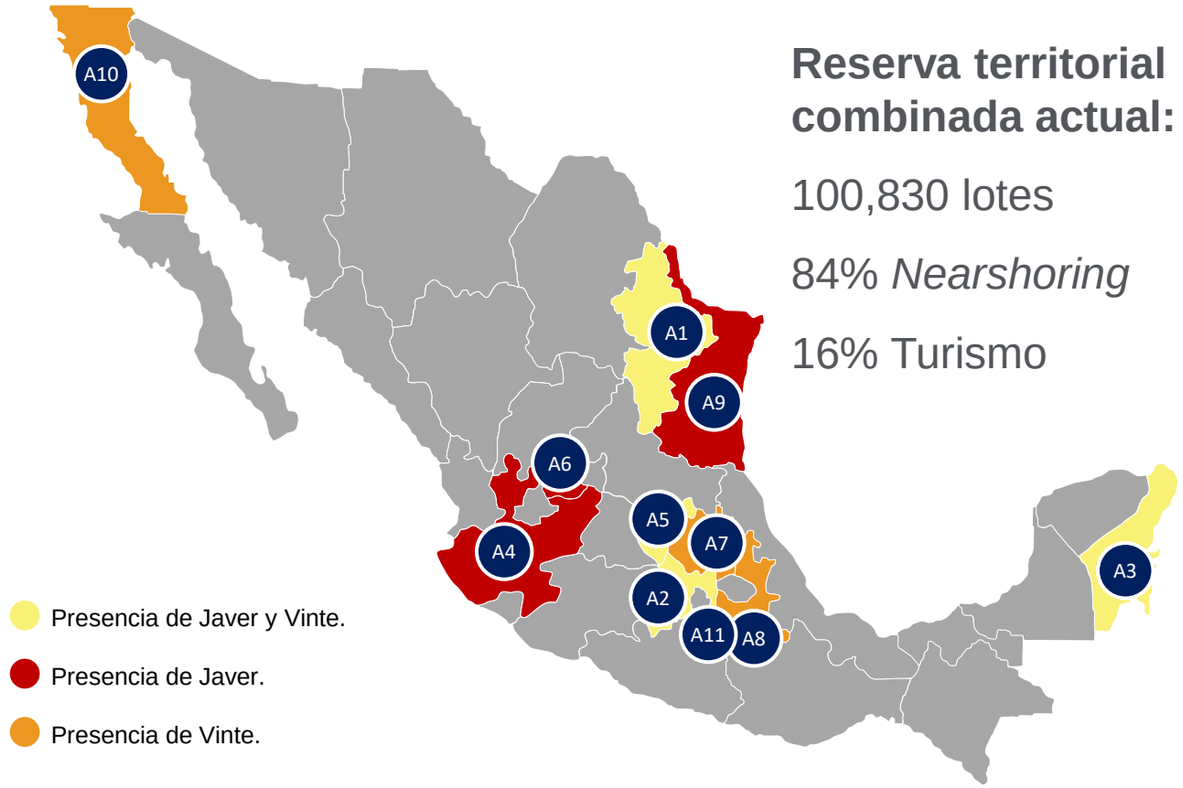
6. El índice de confianza del consumidor a junio de 2024 (post elecciones) se encuentra en máximos históricos.



Fuente: INEGI

Vinte & Javer muestran un fuerte potencial de diversificación geográfica complementaria.

Posición geográfica estratégica en estados con alto impacto por *Nearshoring* o turismo.



Reserva territorial combinada actual:

100,830 lotes

84% *Nearshoring*

16% Turismo

		Contribución de Ingresos por Estado (MXN millones a 2023)	Reserva Territorial por Estado (al 2023)
A1	**Nuevo León**	3,267	13,560
A2	**Estado de México**	2,561	17,528
A3	**Quintana Roo**	1,900	16,516
A4	**Jalisco**	1,635	13,668
A5	**Querétaro**	1,243	12,781
A6	**Aguascalientes**	964	6,604
A7	**Hidalgo**	876	5,559
A8	**Puebla**	455	3,863
A9	**Tamaulipas**	164	7,644
A10	**Baja California**	–	900
A11	**Morelos**	–	2,207
	Total	**13,065**[(1)]	**100,830**

[1] Sólo considera ingresos por titulación de viviendas.
(reservas de suelo en términos de lotes disponibles para la construcción)

Existe un alto potencial de sinergias al continuar expandiendo el ecosistema digital con enfoque de impacto.

Estamos buscando:

- Replicabilidad
- Sinergias
- Sustentabilidad
- ESG
- Impacto Social
- Tecnología (Tech)
- Multiplicación de valor

¡Las sinergias son MUY interesantes!

Posibles sinergias relevantes de la transacción
✓ Escala
✓ Diversificación: geográfica, segmento & tipo de hipoteca
✓ 2 estructuras paralelas operando para la mayor implementación óptima de proyectos
✓ Eficiencias en costos de los materiales
✓ Disminución de costo de la deuda inmediatamente
✓ Proptechs Vinte venta cruzada potencial (negocio i-buying, fondo de renta para compra, Plataforma de renta, hipotecas digitales, equipamiento & CRM)
✓ Oportunidades de desarrollo de terrenos para sectores industrial y comercial

Seleccionamos un equipo sólido para el proceso de Debida Diligencia y M&A.

Debida Diligencia

Deloitte.
Debida Diligencia Financiera y Contable

Deloitte.
Debida Diligencia Fiscal

CREEL GARCÍA-CUÉLLAR AIZA Y ENRÍQUEZ
Debida Diligencia Legal

KURI BREÑA SÁNCHEZ UGARTE Y AZNAR
Proceso ante COFECE

BBVA Corporate & Investment Banking
Consultores de M&A

BBVA Corporate & Investment Banking
Oferta Pública

GOLDCO.
M&A Coach

Vinte®
Equipo de Operaciones

Deuda de Adquisición

IFC Actinver BBVA

Suscripción & Follow-On

BBVA Corporate & Investment Banking BARCLAYS Actinver

Emisión de bonos a largo plazo

Actinver Santander BBVA Corporate & Investment Banking

Equipo Javer

Santander
Vinte
Asesores de Javer

MIJARES ANGOITIA CORTES Y FUENTES
Abogados de Javer

Seguro de Reps & Warranties

AXA mosaic INSURANCE
US$40mdd

Oferta Pública de Adquisición (“OPA”)

BBVA Corporate & Investment Banking Actinver

Información adicional

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El pasado 20 de mayo, Vinte lanzó una oferta pública de adquisición (OPA) para comprar hasta el 100% de las acciones de Javer a un precio de $14.9355 pesos por acción. Este acuerdo se celebró con el 63.97% de los accionistas de Javer y con Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. En caso de que el resto de los accionistas de Javer también decidieran vender sus acciones mediante la OPA, VINTE pagará hasta $4,290 millones de pesos por el 100% de las acciones en circulación de Javer.

- **Temas relevantes a tratar en la Asamblea Extraordinaria**: 1) Aprobación para llevar a cabo la **adquisición de hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.**, así como la realización de una oferta pública forzosa de adquisición y la contratación de financiamientos. 2)Aprobación de un **aumento de capital** por la suma de hasta **(A) $2,500,000,000.00 Pesos** o cualquier otra cantidad menor que determine la Asamblea; más **(B) $1,600,000,000.00 Pesos** o cualquier otra cantidad menor que determine la Asamblea, para destinar las acciones respectivas, en su caso, como **acciones de intercambio** derivado de la oferta pública forzosa, más **(C) $180,000,000.00 Pesos** o cualquier otra cantidad menor que determine la Asamblea, así como los términos para la suscripción y pago de las acciones respectivas, para destinarlas a un **plan de opción de compra de acciones para empleados de la Sociedad**. **Nombramiento y confirmación de Consejero independiente: Eugenio Garza y Garza**

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 41.00	Sobreretorno
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	-	Retener

Perfil Eugenio Garza y Garza

- Cuenta con una amplia trayectoria en el sector financiero internacional y corporativo.
- Ha colaborado en unas de las más reconocidas instituciones financieras globales como Merrill Lynch, Lazard y Goldman Sachs en NY, en donde ha adquirido una sólida experiencia en temas bursátiles.
- A lo largo de su carrera, ha desempeñado roles clave en alta dirección, incluyendo su rol como CFO y posteriormente como CEO en Javer, en donde lidereó la colocación de bonos a 10 años en los mercados internacionales, así como su IPO en la BMV.
- Hasta el segundo trimestre de 2024, Eugenio se desempeñó como CFO de FEMSA, una de las empresas más grandes y exitosas de América Latina.
- Es miembro del Consejo de varias empresas en México.
- Es Ingeniero Químico por el ITESM en Monterrey y cursó el MBA en la Universidad de Stanford.

Información adicional

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Desde hace más de 21 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 59 mil viviendas en 8 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 32 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 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	2T23	2T24	Δ%	UDM Jun'23	UDM Jun'24	Δ%
Viviendas (unidades)	943	850	*(9.9%)*	3,998	3,642	*(8.9%)*
Precio Promedio	1,103	1,284	*16.4%*	1,127	1,208	*7.2%*
Ingresos	**1,053,513**	**1,177,051**	***11.7%***	**4,572,139**	**4,954,306**	**8.4%**
Costo de Venta (sin intereses)	723,860	755,648	*4.4%*	3,193,673	3,330,578	*4.3%*
Utilidad Bruta	329,653	421,402	*27.8%*	1,378,466	1,623,729	*17.8%*
Margen Bruto	*31.3%*	*35.8%*	*4.5 p.p.*	*30.1%*	*32.8%*	*2.6 p.p.*
GAV y Otros Gastos	102,321	133,191	*30.2%*	568,359	654,876	*15.2%*
EBITDA	**227,333**	**288,211**	**26.8%**	**810,107**	**968,853**	**19.6%**
Margen EBITDA	*21.6%*	*24.5%*	*2.9 p.p.*	*17.7%*	*19.6%*	*1.8 p.p.*
Depreciación y Amortización	13,534	18,222	*34.6%*	51,212	57,995	*13.2%*
CIF	42,771	76,625	*79.2%*	160,937	289,791	*80.1%*
Participación en negocios conjuntos	(134)	(87)	*(35.0%)*	(638)	(402)	*(37.0%)*
Utilidad Antes de Impuestos	**170,893**	**193,277**	**13.1%**	**597,319**	**620,665**	**3.9%**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*16.2%*	*16.4%*	*0.2 p.p.*	*13.1%*	*12.5%*	*(0.5 p.p.)*
ISR	40,669	46,386	*14.1%*	157,998	157,248	*(0.5%)*
Utilidad Neta	**130,224**	**146,890**	**12.8%**	**439,321**	**463,417**	**5.5%**
Margen Neto	*12.4%*	*12.5%*	*0.1 p.p.*	*9.6%*	*9.4%*	*(0.3 p.p.)*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	4,202	5,099	*21.4%*	9,903	10,531	*6.4%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	126,022	141,791	*12.5%*	429,418	452,886	*5.5%*
Intereses en Costo de Ventas	39,091	65,451	*67.4%*	145,866	226,129	*55.0%*
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	0.58	0.66	*12.5%*	1.98	2.09	*5.5%*

Estados Financieros

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

ACTIVO (miles de pesos)	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	548,250	1,100,466	*>100%*
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	422,298	301,042	*(28.7%)*
Inventarios inmobiliarios	4,258,779	5,009,863	*17.6%*
Pagos anticipados y otros activos	306,553	386,549	*26.1%*
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**5,535,881**	**6,797,920**	***22.8%***
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inventarios inmobiliarios	4,129,488	4,375,049	*5.9%*
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	65,339	69,631	*6.6%*
Propiedades, mobiliario y equipo	93,638	89,261	*(4.7%)*
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	23,362	22,960	*(1.7%)*
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	**4,526,858**	**5,360,906**	***18.4%***
TOTAL DE ACTIVOS	**10,062,740**	**12,158,825**	***20.8%***

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	
PASIVO A CORTO PLAZO			
Proveedores CP y acreedores diversos	466,877	745,946	*59.8%*
Proveedores de terrenos CP	101,496	187,106	*84.3%*
Deuda con costo de CP	216,773	151,740	*(30.0%)*
Impuestos y otras cuentas por pagar	140,754	146,457	*4.1%*
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	417,455	562,228	*34.7%*
Otros pasivos circulantes sin costo	76,719	81,678	*6.5%*
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**1,420,074**	**1,875,156**	**32.0%**
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda con costo de LP	966,541	565,382	*(41.5%)*
Certificados bursátiles	1,772,015	3,264,445	*84.2%*
Impuestos diferidos	1,068,608	1,195,351	*11.9%*
Otros pasivos LP sin costo	130,164	140,620	*8.0%*
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**3,937,328**	**5,165,798**	**31.2%**
TOTAL DE PASIVOS	**5,357,402**	**7,040,954**	**31.4%**
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,609,112	*0.0%*
Reserva para readquisición de acciones	59,669	94,597	*58.5%*
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,693,535	3,036,477	*12.7%*
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	203,199	227,331	*11.9%*
Participación no controladora	139,823	150,355	*7.5%*
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	**4,705,338**	**5,117,871**	***8.8%***
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**10,062,740**	**12,158,825**	***20.8%***

Estados Financieros

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

(Miles de pesos)	Jun 30, 2023	Jun 30, 2024	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	273,564	307,159	*12.3%*
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	26,240	31,571	*20.3%*
Amortización de gastos de colocación de deuda	4,170	9,421	*>100%*
Baja de activos	268	51	*(81.0%)*
Intereses a cargo	36,881	30,088	*(18.4%)*
Intereses a favor	(5,994)	(13,091)	*>100%*
Participación en asociados y negocios conjuntos	224	203	*(9.7%)*
Suma	**335,353**	**365,402**	**9.0%**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	165,566	65,322	*(60.5%)*
Decremento (Incremento) en Inventarios	(434,761)	(850,733)	*95.7%*
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(203,716)	80,771	*>100%*
Incremento (Decremento) en Proveedores	(56,596)	(31,615)	*(44.1%)*
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	22,932	2,328	*(89.8%)*
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(17,762)	(23,626)	*33.0%*
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**(524,337)**	**(757,554)**	**44.5%**
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Operación	**(188,984)**	**(392,152)**	***>100%***
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(7,000)	0	*NA*
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(5,781)	(4,277)	*(26.0%)*
Intereses Cobrados	5,994	13,091	*>100%*
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**(6,786)**	**8,814**	***NA***
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en financiamiento bancario	3,130,058	1,550,771	*(50.5%)*
Financiamientos Bursátiles	0	0	*NA*
Recompra de Acciones	(8,595)	32,608	*NA*
Disminución en instituciones de crédito	(3,000,364)	(1,632,836)	*(45.6%)*
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	0	0	*NA*
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	41,339	57,971	*40.2%*
Aumento de Capital	0	0	*NA*
Gastos de colocación de deuda	(4,109)	(2,001)	*(51.3%)*
Dividendos pagados	(88,265)	0	*NA*
Intereses pagados	(36,881)	(30,088)	*(18.4%)*
Otras partidas	0	0	*NA*
Flujo Neto de Efectivo Generado (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	**33,184**	**(23,576)**	***NA***
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(162,586)**	**(406,915)**	***>100%***
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	**710,836**	**1,507,381**	***>100%***
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	**548,250**	**1,100,466**	***>100%***