



Presentación Corporativa: Reporte 4T2020

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

Cerramos el 2020 con resultados positivos a pesar del difícil y volátil entorno económico a nivel global derivado de la pandemia. Nuestros ingresos totales en el año se mantuvieron alineados con los del 2019, con una ligera disminución del 2.5%, mientras que, durante el cuarto trimestre, logramos un incremento del 5.7% comparado con el 4T19. Asimismo, logramos mantener una rentabilidad positiva y un flujo de efectivo histórico para la Compañía a pesar de los impactos que se tuvieron por el paro de obras durante casi cuatro meses del año, en los que mantuvimos a nuestro personal de obra clave contratado, lo que nos dio una ventaja competitiva al momento del reinicio de operaciones y por ende el crecimiento en el último trimestre del año.

Estos resultados fueron posibles gracias a la fortaleza, diversificación y resiliencia de nuestro modelo de negocio, así como a la estrategia que implementamos a principios de la pandemia, en la que mantuvimos un claro enfoque en la sostenibilidad del negocio a través de la generación de flujo de efectivo, reducción de deuda, ampliación de líneas de crédito a largo plazo y crecimiento en participación de mercado en las plazas con demanda sólida en las que ya teníamos presencia.

Ante la pandemia, nos enfocamos primero en minimizar los riesgos de contagio entre nuestros colaboradores y grupos de interés, implementando acciones como reuniones vía Webex, ventas online, desinfección de áreas de ventas, estrictos protocolos de salud e higiene en la obra, seguimiento a la salud de todo el grupo, entre otras acciones. Agradecemos el apoyo de nuestros colaboradores, proveedores y demás grupos de interés que fueron clave para el logro de los resultados anuales.

Estamos orgullosos de contar a partir de diciembre pasado con el fondo Danish Sustainable Development Goals Investment Fund, administrado por IFU de Dinamarca, como nuestro nuevo socio estratégico. En Vinte creemos que juntos valemos más que separados, y en la medida que logramos contar con el impulso de instituciones de impacto, podremos seguir fortaleciendo nuestro modelo de negocio con un enfoque sostenible.

La sustentabilidad ha estado siempre en el centro de nuestro modelo de negocio y seguimos con iniciativas importantes, tales como el proyecto de Vivienda Cero Gas. Dicha iniciativa obtuvo el premio P4G State of the Art Partnership ODS, el máximo galardón en temas sustentables a nivel mundial. Este premio reconoce las colaboraciones más innovadoras entre organismos gubernamentales, asociaciones civiles y empresas privadas para lograr un desarrollo sostenible. Continuaremos buscando desarrollar iniciativas como esta, manteniéndonos siempre a la vanguardia en temas de sustentabilidad.

Somos optimistas respecto al 2021, ya que vemos la banca mexicana sólida, un sector exportación y empleo formal en recuperación y las principales hipotecarias del país (Infonavit, Fovissste y banca comercial) impulsando la originación de créditos para la compra de vivienda. El Infonavit mantiene un crecimiento anual del 6.3% en su Plan Estratégico y Financiero hacia los siguientes 5 años, y el Programa de Crédito 2021 del FOVISSSTE tiene planeado un incremento del 4.0%, tanto en número de créditos como en importe para el 2021 respecto al 2020. En línea con lo anterior, BBVA estima colocar \$44 mil millones de pesos a través de más de 30 mil hipotecas este año (un 12% mayor al monto colocado durante los últimos 12 meses al cierre de noviembre). Asimismo, el índice de confianza del consumidor ha mostrado una recuperación significativa en los últimos meses.

Estamos convencidos que hemos logrado navegar diversas crisis a través de los años gracias a la flexibilidad y fortaleza de nuestro negocio. Las acciones que tomamos durante el 2020 para adaptarnos a la nueva normalidad nos dejan mejor preparados que nunca para enfrentar las oportunidades que se presenten conforme la economía empieza su recuperación. Agradecemos como siempre la confianza y apoyo de nuestros colaboradores, proveedores, accionistas y tenedores de bonos y deuda, y confirmamos que seguiremos trabajando para que Vinte continúe generando valor a todos sus grupos de interés de una manera sostenible.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

El 2020 fue un año que puso a prueba nuestro modelo de negocio y nos sentimos confiados de haber logrado los cambios para adaptarnos a la situación global, por lo que estamos optimistas respecto a nuestra posición para empezar el 2021. Estaremos enfocados en la rentabilidad, solidez del balance general y generación de flujo de efectivo, poniendo siempre la sustentabilidad en el centro de nuestra estrategia y con un firme compromiso con nuestros accionistas, tenedores de bonos y deuda, y demás grupos de interés.

Estamos satisfechos con los resultados obtenidos en uno de los años más complicados de la historia de la humanidad. Las ventas de vivienda se mostraron resilientes a la crisis y logramos cerrar el año con márgenes positivos. En el 4T20 los ingresos crecieron 5.7% y tuvimos un margen EBITDA de 13.6%, y a pesar del entorno, logramos una generación de flujo de efectivo histórica para la Compañía, con 146 millones de pesos en el cuarto trimestre y 270 millones de pesos en el año.

La diversificación de nuestro portafolio fue clave para lograr el éxito en este año. Vinte cuenta con una amplia diversificación tanto geográfica como de tipos de hipotecas y segmentos. Seguiremos buscando mantener y ampliar estos tipos de diversificación.

El enfoque de la Compañía durante este año fue la generación de flujo de efectivo, y se tomaron decisiones importantes tanto para controlar los gastos como para mejorar el perfil de deuda de la empresa. Gracias a que se logró una generación de flujo de efectivo de la operación récord en el año, Vinte anunció la amortización anticipada total de los certificados bursátiles VINTE 17, realizando un pago de 315 millones de pesos, correspondientes al monto total del principal. Con la amortización total anticipada se logró mejorar el perfil de vencimientos de la deuda y, sumado a las líneas de crédito, emisión del bono y capitalización que se realizaron durante el año, cerramos en una muy buena posición tanto de perfil de deuda como de caja para enfrentar las oportunidades que se presenten en el corto y mediano plazo.

Con lo anterior, y gracias a los buenos resultados y generación de efectivo que se tuvo durante el año, Vinte aprobó el pago de un dividendo en efectivo de \$0.463 pesos por acción, el cual se hizo en una sola exhibición durante el mes de febrero de 2021, confirmando nuestro compromiso con nuestros accionistas.

Claramente la pandemia no ha terminado, y por ende, seguimos enfocados de manera prioritaria en cuidar la salud de nuestros colaboradores, clientes y proveedores. Asimismo, es clave mantener la solidez de la empresa, buscar la generación de flujo de efectivo y continuar con márgenes positivos. Hemos impulsado la obra y estamos viendo un buen desempeño en las ventas en lo que va del año.

René Jaime Mungarro,
Director General

Vinte reporta resultados del 4T20: genera flujo de efectivo en niveles máximos históricos, reduciendo la deuda y diversificando las fuentes de financiamiento

Cd. de México, México a 23 de febrero del 2021 – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda sustentable en México, anuncia sus resultados del cuatro trimestre y año completo de 2020. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, con base en estados financieros internos y no auditados, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

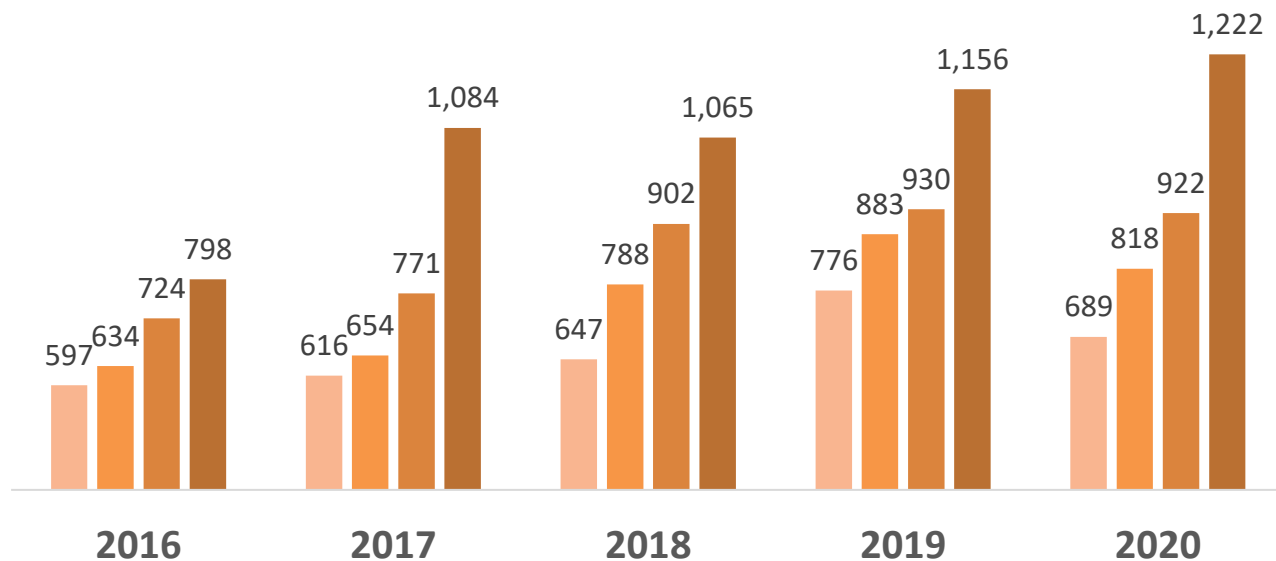
- ❖ En el 2020, Vinte **generó un flujo de efectivo de la operación de 270 millones de pesos**, colocándose entre los más altos de la historia de la Compañía. Durante el 4T20, el flujo de efectivo operativo generado fue de 146 millones de pesos (comparado con un flujo negativo de 37 millones de pesos en el mismo periodo del 2019), **acumulando 516 millones de pesos en los últimos 9 meses (desde el inicio de la pandemia global)**.
- ❖ Vinte logró un crecimiento del **5.7% en ingresos totales en el 4T20**, mostrando la resiliencia del modelo de negocio y una posición defensiva incluso ante entornos complejos. Los ingresos del 2020 se mantuvieron en niveles similares a los de 2019 a pesar del impacto económico derivado de la pandemia, **disminuyendo 2.5% en todo el año**.
- ❖ Aunque hubo continuidad en ventas e hipotecas durante el año, **debido a la pandemia tuvimos que detener bruscamente la producción de vivienda durante casi 4 meses** del año, mismos en lo que se decidió **mantener a los trabajadores de obra, afectando la rentabilidad, pero recuperando la producción eficientemente y con la misma calidad** a partir de julio de 2020 y hasta la fecha, sin problemas.
- ❖ **Se redujo la deuda neta en un 23.6% en el año**. Aunado a ello, se logró aumentar la maduración promedio de la deuda a 4.6 años.
- ❖ Realizamos la amortización total anticipada de los certificados bursátiles **VINTE 17** con vencimiento original en junio del 2022, realizando un pago de **315 millones de pesos**, correspondientes al monto total del principal. Con la amortización total anticipada gracias a la generación de flujo de efectivo de la operación, se logró mejorar el perfil de vencimientos de la deuda.
- ❖ El 29 de enero de 2021, **HR Ratings ratificó la calificación de HR A+** para Vinte, y cambió la **perspectiva de estable a positiva**.
- ❖ La Compañía diversificó las fuentes de financiamiento, firmando dos créditos de largo plazo, uno con **Bank of China** y otro con **KEB Hana** de Corea del Sur.
- ❖ Vinte aprobó el pago de un dividendo en efectivo de **\$0.463 pesos por acción por hasta 100 millones de pesos**, el cual se pagó en una sola exhibición durante el mes de febrero.

VINTE LOGRÓ UN CRECIMIENTO DE 5.7% EN EL 4T20 AÚN VINIENDO DE UNA COMPRATIVA ALTA EN EL 4T19

Total ingresos por trimestre

Cifras en Millones de Pesos

1T 2T 3T 4T



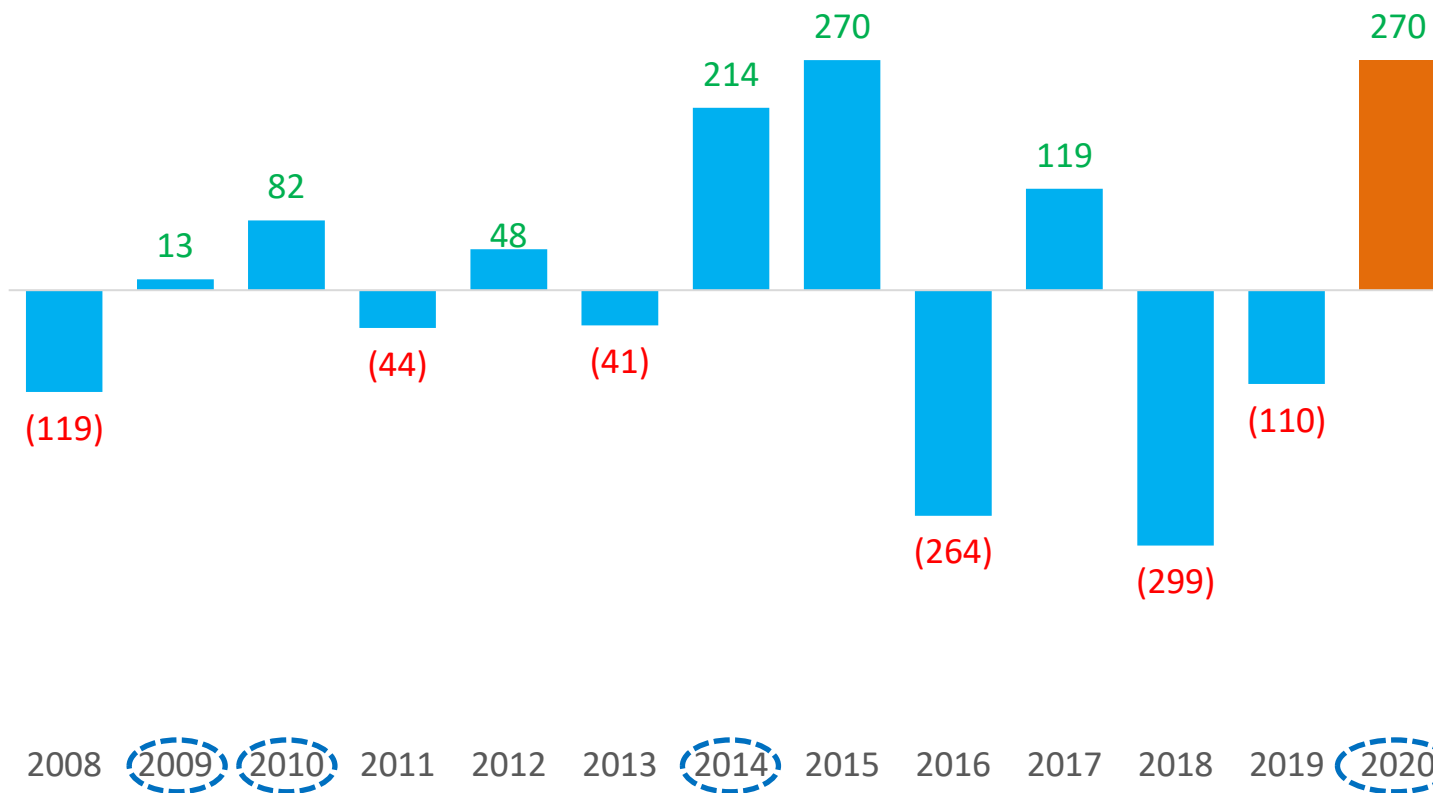
Crecimiento Anual: +7.1% +13.5% +8.9% +10.1% (2.5%)

Crec. 4to Trimestre: +7.3% +35.8% (1.7%) +8.6% +5.7%

GENERACIÓN DE FLUJO EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

En el pasado, gracias a la resiliencia y flexibilidad de nuestro modelo de negocio, hemos generado flujo operativo positivo durante épocas complicadas para el país o sector. En el 2020 logramos un flujo positivo de los más altos de la historia de la Compañía, alcanzando 270 millones de pesos, mientras que en el cuarto trimestre del año generamos 146 millones de pesos.

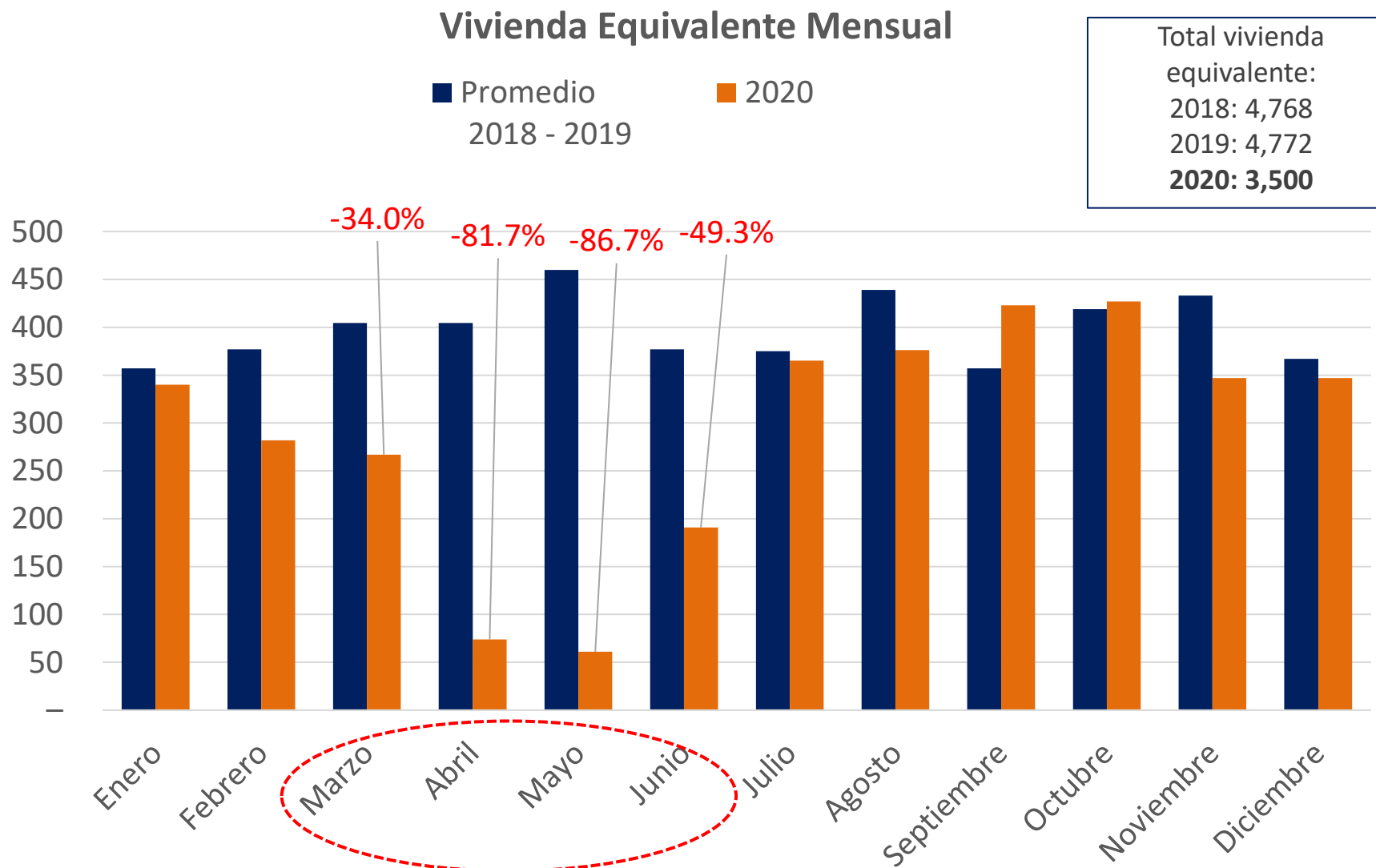
Flujo de Efectivo de la Operación Incluyendo Inversiones en Tierra
(2008 –2020)



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

PRODUCCIÓN MENSUAL DE VIVIENDA EQUIVALENTE VINTE

La producción mensual de vivienda de Vinte durante marzo a junio de 2020 disminuyó entre 34% y 87% respecto al nivel promedio de 2018 y 2019, lo cual impactó en la productividad y rentabilidad de manera natural.



VINTE TOMÓ ACCIONES ÁGILES Y EFECTIVAS PARA BLINDAR LA OPERACIÓN ANTE UN ENTORNO COMPLEJO E INCIERTO

- 🏠 Minimización de riesgos de contagio en los colaboradores (reuniones vía Webex desde previo a la pandemia, ventas online y con apoyo del robot, desinfectando áreas de ventas, protocolos en la obra, seguimiento a salud de todo el grupo, entre otras acciones importantes).
- 🏠 Enfoque en generación de flujo operativo positivo.
- 🏠 Inversión puntual en proyectos de vivienda con demanda sólida.
- 🏠 Capitalización de la empresa.
- 🏠 Incrementando el plazo de maduración de la deuda.
- 🏠 Aumentando la caja disponible y disminuyendo la deuda neta.
- 🏠 Aplazando el pago de dividendos 2019 hasta no tener claridad de ingresos y flujo en 2020.

RESULTADOS OPERATIVOS

Estado de Resultados						
(Millones de pesos, excepto número de acciones)						
	4T19	4T20	Δ%	2019	2020	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,362	1,296	(4.8%)	4,347	4,087	(6.0%)
Precio Promedio (Miles)	823	928	12.7%	828	879	6.1%
Ingresos	1,156	1,222	5.7%	3,745	3,651	(2.5%)
Costos de Ventas (Sin intereses)	768	873	13.7%	2,500	2,567	2.7%
Utilidad Bruta	389	349	(10.2%)	1,244	1,084	(12.9%)
Margen Bruto	33.6%	28.6%	(5.0 p.p.)	33.2%	29.7%	(3.5 p.p.)
GAV	151	182	20.5%	459	484	5.5%
Otros Gastos (Ingresos)	(78)	0	N.A.	(89)	(0)	(99.5%)
EBITDA	316	167	(47.2%)	874	600	(31.3%)
Margen EBITDA	27.3%	13.6%	(13.7 p.p.)	23.4%	16.4%	(6.9 p.p.)
Depreciación y Amortización	12	13	11.9%	43	47	9.3%
CIF	21	43	98.8%	116	128	10.3%
Participación en Negocios Conjuntos	-	-	-	10	-	N.A.
Utilidad Antes de Impuestos	283	111	(60.7%)	726	425	(41.4%)
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	24.4%	9.1%	(15.3 p.p.)	19.4%	11.6%	(7.8 p.p.)
ISR	104	22	(78.7%)	193	85	55.9%
Utilidad Neta	178	89	(50.1%)	533	340	(36.1%)
Margen Neto	15.4%	7.3%	(8.1 p.p.)	14.2%	9.3%	(4.9 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	169	86	(49.1%)	524	331	(36.8%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	9	3	(66.7%)	9	9	N.A.
Intereses en Costo de Venta	25	31	25.6%	86	96	11.5%
Número de Acciones en Circulación (en millones)	202	216	7.1%	202	216	7.1%
Utilidad Neta por Acción	0.84	0.40	(52.4%)	2.59	1.53	(40.9%)

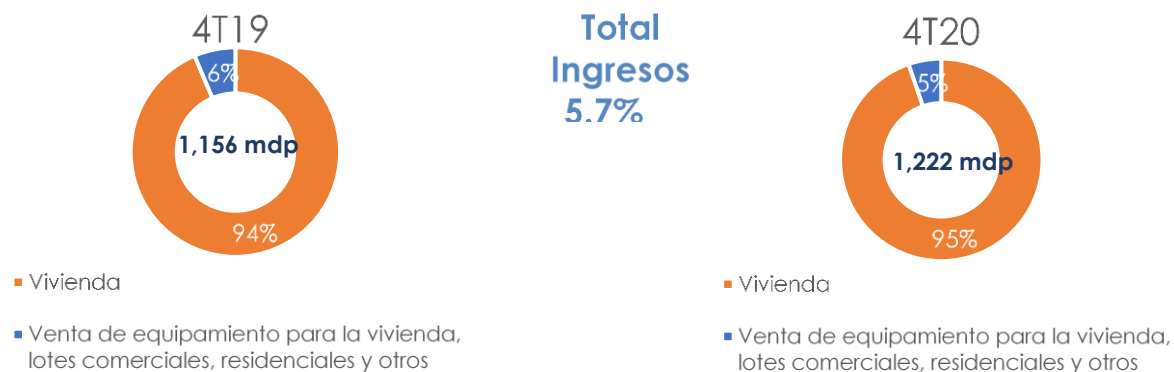
RESULTADOS OPERATIVOS AJUSTADOS POR EFECTO DE CONSOLIDACIÓN DE JARDINES DE MAYAKOBA EN EL 4T19

Estado de Resultados Ajustado (Millones de pesos, excepto número de acciones)						
	4T19	4T20	Δ%	2019	2020	Δ%
Utilidad Bruta	389	349	(10.2%)	1,244	1,084	(12.9%)
GAV	151	182	20.5%	459	484	5.5%
Otros Gastos (Ingresos)	(12)	0	N.A.	(23)	(0)	(97.9%)
EBITDA	250	167	(33.2%)	808	600	(25.7%)
Margen EBITDA	21.6%	13.6%	(8.0 p.p.)	21.6%	16.4%	(5.2 p.p.)
Utilidad Neta	112	89	(20.8%)	467	340	(27.1%)
Margen Neto	9.7%	7.3%	(2.4 p.p.)	12.5%	9.3%	(3.2 p.p.)

INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

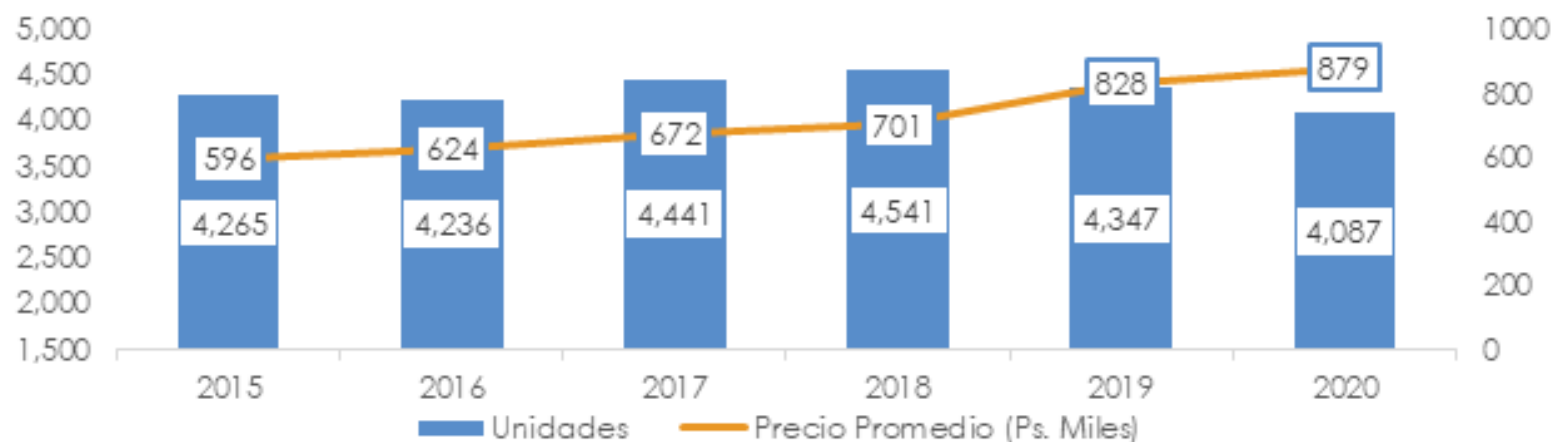
Los Ingresos Totales Consolidados crecieron 5.7%, al pasar de 1,156 millones de pesos en el 4T19 a 1,222 millones de pesos en el 4T20, manteniéndose resilientes a pesar del impacto económico derivado de la pandemia. Los ingresos del año decrecieron 2.5% comparado con el 2019.

El ingreso por venta de vivienda en el 4T20 creció el 7.0% comparado con el 4T19, reflejando resultado a la estrategia de la Compañía en mantener personal de obra clave durante los primeros cuatro meses de la pandemia.



PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

El precio promedio consolidado UDM a diciembre de 2020 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 6.1%, situándose en 878.9 mil pesos, comparado con los 828.4 mil pesos a diciembre de 2019.



NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

En el cuarto trimestre del 2019 y 2020 no escrituramos vivienda alguna con subsidios. Claramente, la Compañía no tiene dependencia en subsidios para la venta de viviendas.

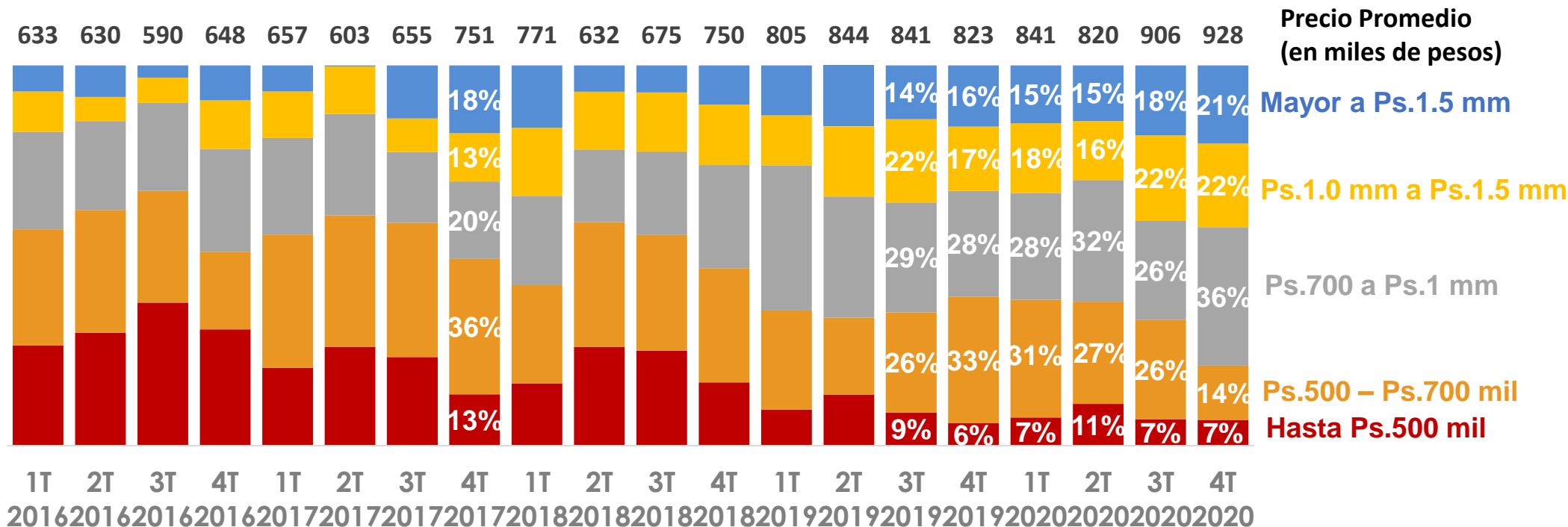
INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política pública y en el sector hipotecario. El precio promedio del 4T20 se situó en 928 mil pesos, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

Distribución de Ingresos de Vinte por Rango de Precios

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Mensual al 4T2020)

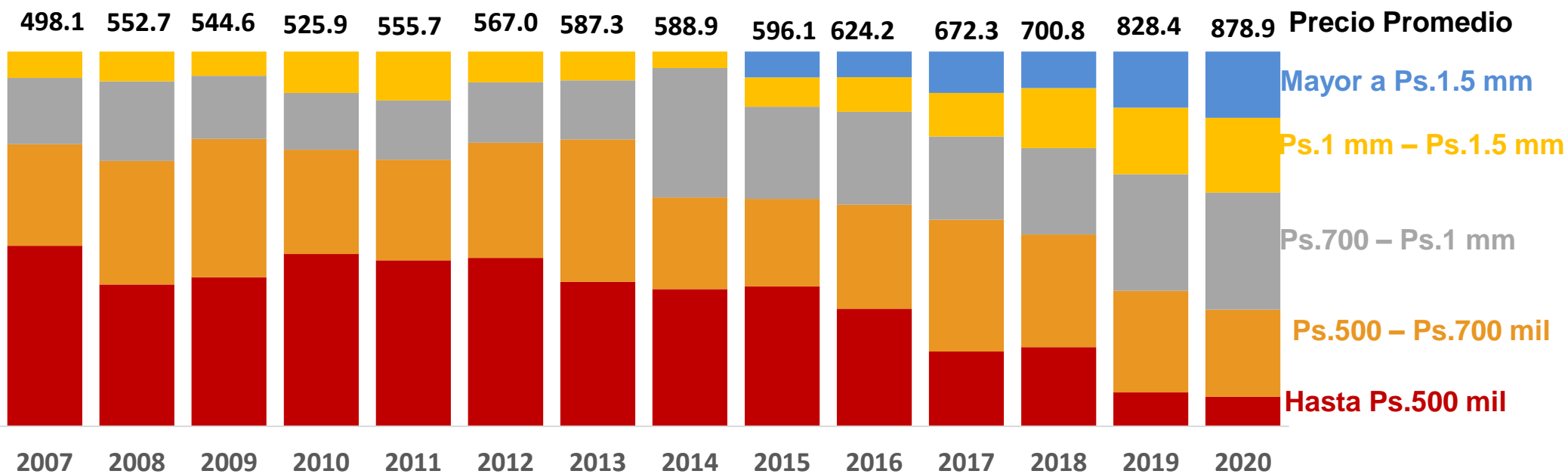


INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, UDM Dic.'2020)

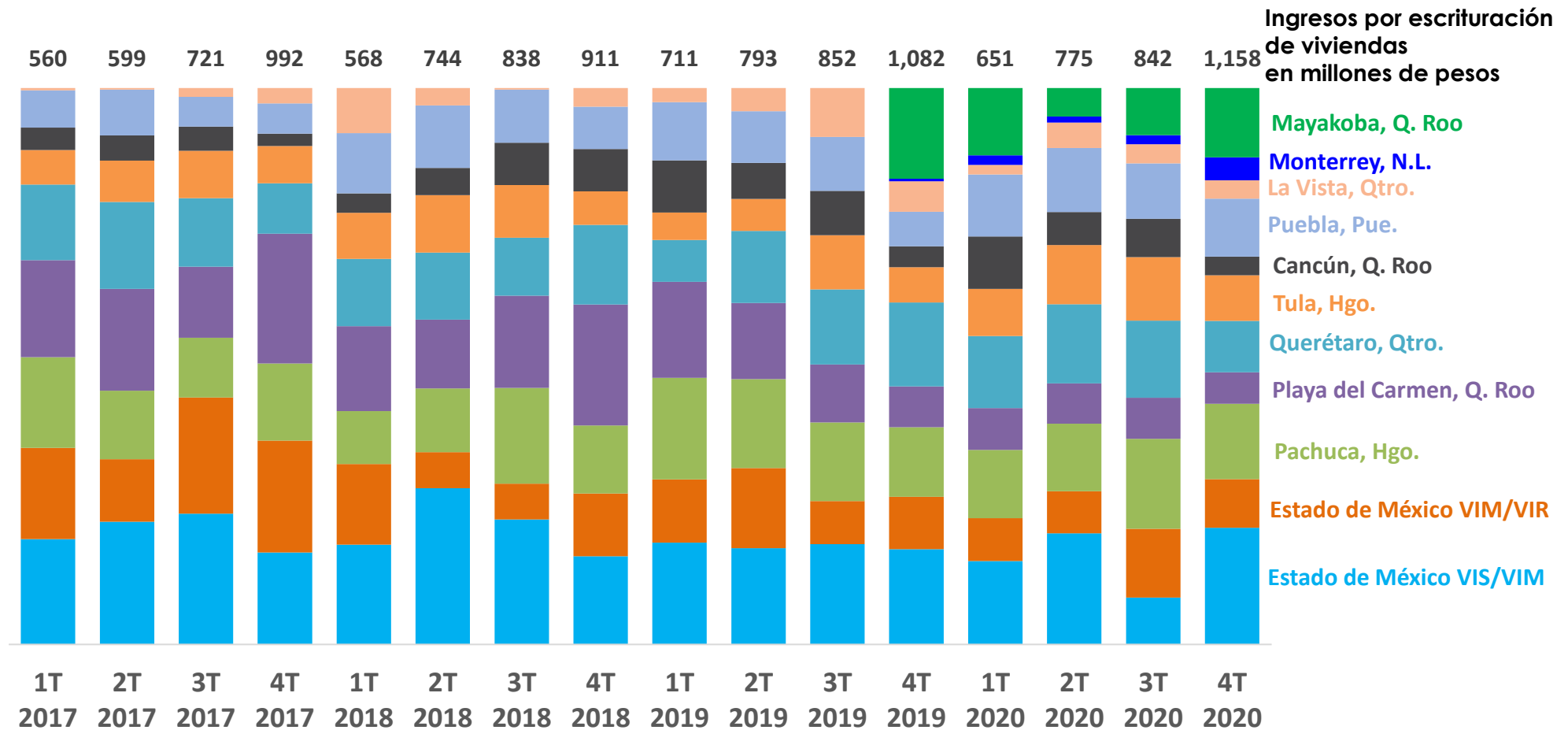


INGRESOS POR VIVIENDA

Por plaza:

El portafolio de proyectos de Vinte está diversificado por plaza y por segmento, lo cual nos permite obtener flexibilidad operativa.

Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza



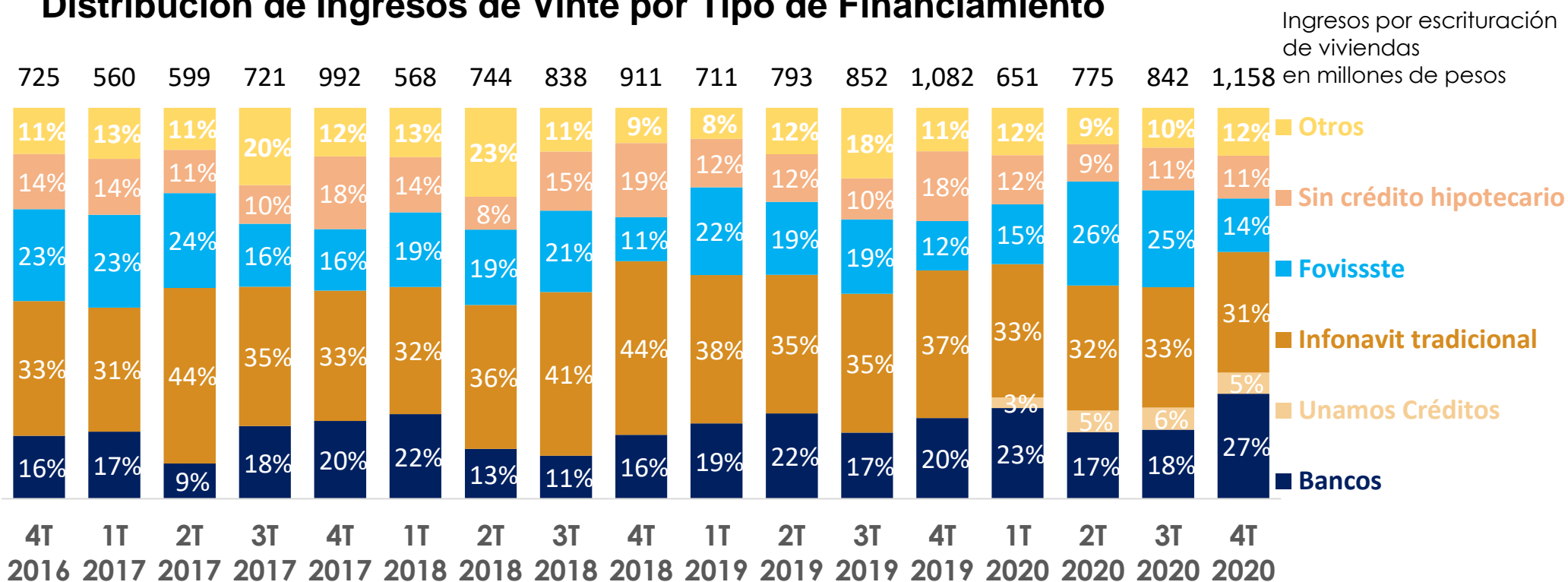
INGRESOS POR VIVIENDA

Por plaza:

Durante el 4T20, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit y Fovissste representaron el 50% del total, gracias al continuo impulso que han generado los institutos a todos sus afiliados. La Compañía planea mantener una alta flexibilidad de fuentes de financiamiento de sus clientes como lo ha hecho en el pasado, adecuando los segmentos de su producción de vivienda a las hipotecas con mayor dinamismo actual.

Vinte escrituró 211 viviendas en 2020 a través del nuevo e innovador producto “Unamos Créditos” del Infonavit, el cual facilita que 2 personas puedan juntar su crédito para comprar una vivienda de mayor valor.

Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento



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



Fuente: Datos de la Compañía

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

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Bruta

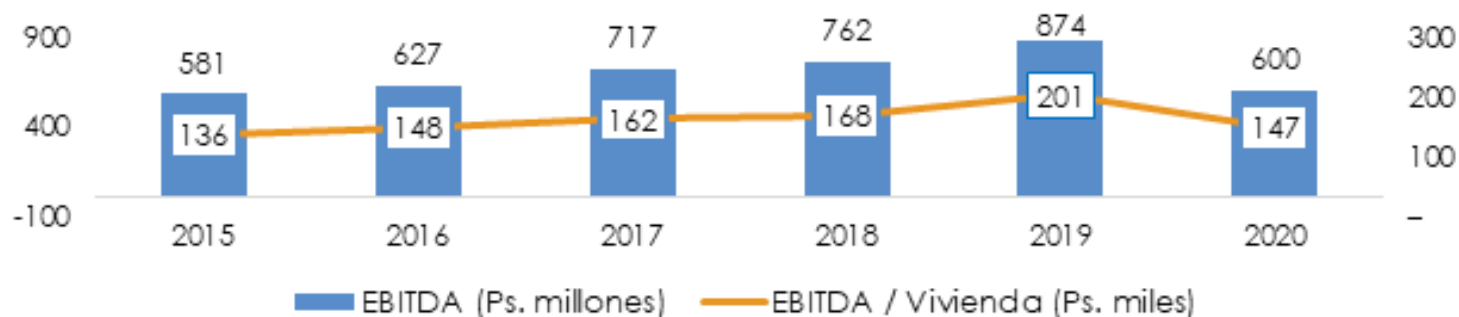
En el 4T20, la Utilidad Bruta fue de 349 millones de pesos, una disminución de 10.2% respecto a los 389 millones de pesos del 4T19. El Margen Bruto fue de 28.6% en el 4T20, en comparación con 33.6% en el 4T19. En el año completo la utilidad bruta alcanzó los 1,084 millones de pesos, alcanzando un margen del 29.7% y representando una disminución de 12.9% respecto a los 1,244 millones de pesos en 2019. Esta disminución está relacionada con un incremento en el costo de obra derivado de una disminución importante de la producción durante casi cuatro meses del año, manteniendo solidariamente a colaboradores clave de obra que impulsaron la construcción en el segundo semestre del año.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 4T20, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) sumaron un 20% más, principalmente debido a gastos de nómina pospuestos del primer semestre y pagados en el cuarto trimestre, así como a liquidaciones de personal administrativo ante un adelgazamiento de la estructura hacia finales de año. Durante todo el 2020, los Gastos de Administración y ventas aumentaron un 5.5% relativo al 2019.

EBITDA

En el 4T20, el EBITDA alcanzó los 167 millones de pesos, una contracción de 47.2% AsA debido al incremento en el Costo de Ventas y efecto de consolidación ante la compra del 25% adicional de Jardines de Mayakoba a finales de 2019 (la contracción fue de 33.2% eliminando el efecto de consolidación en el 4T19). Asimismo, el EBITDA en 2020 fue de 600 millones de pesos, presentando una contracción del 31.3% comparado con el 2019 (la contracción ajustada por el efecto de consolidación es del 25.7%).



DESEMPEÑO FINANCIERO

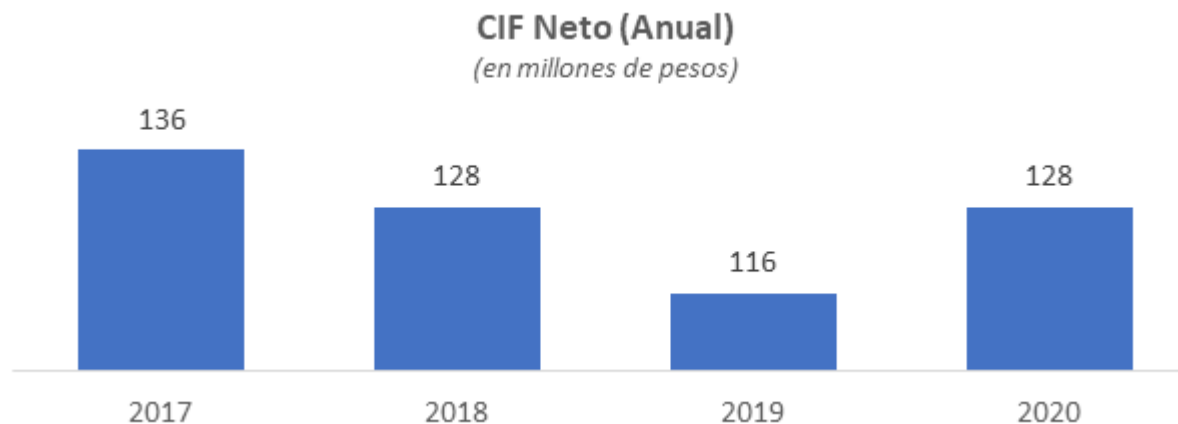
ESTADO DE RESULTADOS

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el 4T20, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 43 millones de pesos, representando un aumento de 95.5% en comparación con el mismo periodo del 2019. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos aumentó 1.60 p.p., al pasar de 1.9% durante 2019 a 3.5% en el 2020.

CONCEPTO (millones de pesos)	4T19	4T20	Δ%	2019	2020	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	25	31	24%	86	96	11.6%
Ingresos por Interés	(9)	(9)	N.A.	(35)	(16)	(54.3%)
Gastos financieros	6	21	N.A.	64	48	(25.3%)
Total CIF	22	43	95.5%	115	128	11.3%
CIF a Ingresos	1.9%	3.5%	1.6 p.p.	3.1%	3.5%	0.4 p.p.

En los estados financieros auditados de 2019 se reconoció una disminución importante en el CIF del cuarto trimestre debido a las inversiones de infraestructura y urbanizaciones de largo plazo. El CIF neto del 2020 se ubicó en niveles similares a los del 2018.



DESEMPEÑO FINANCIERO

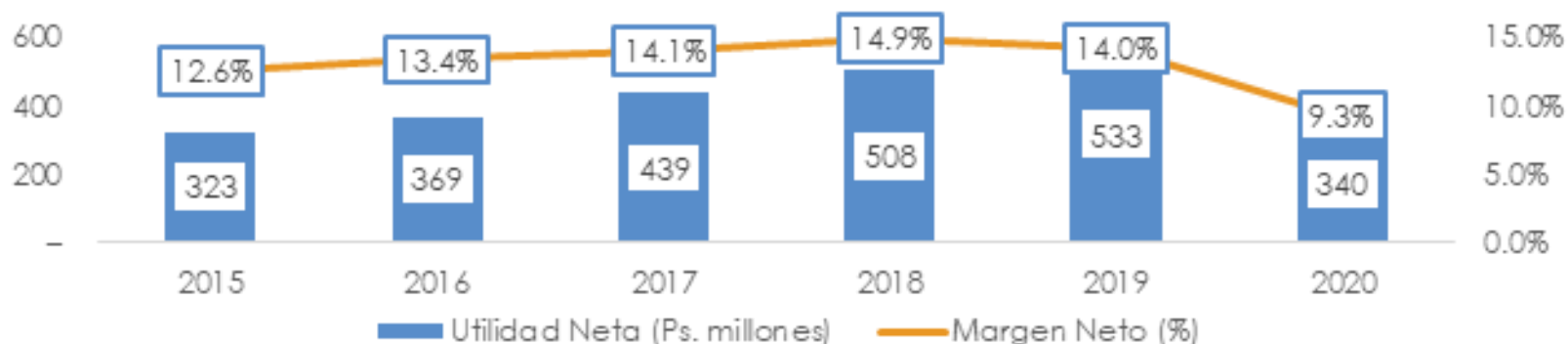
ESTADO DE RESULTADOS

Impuestos a la Utilidad

En el 4T20, los impuestos a la utilidad contabilizados disminuyeron a 22 millones de pesos, 78.8% menos de los 104 millones de pesos del mismo periodo en el 2019. La tasa impositiva de la Compañía fue de 20.0% en el 4T20, reduciéndose 16.9 p.p. con respecto a la tasa de 36.9% del 4T19. Durante el 2020, los impuestos a la utilidad disminuyeron a 85 millones de pesos con relación a los 193 millones de pesos correspondientes al 2019, pasando de una tasa impositiva del 26.6% en 2019, a una del 20.0% correspondiente al 2020.

Utilidad Neta

Durante el 4T20, la Utilidad Neta alcanzó 89 millones de pesos contra 178 millones de pesos en el 4T19, registrando una disminución de 50.1% AsA, debido principalmente a los costos incrementales derivados de mantener empleado a personal de obra y al efecto de consolidación señalados previamente (la disminución en la Utilidad Neta del 4T20 considerando un ajuste por el efecto de consolidación en el 4T19 es del 20.8%). El margen neto del trimestre disminuyó 8.1 p.p., ubicándose en 7.3%. La Utilidad Neta para el 2020 disminuyó 36.1% AsA, sumando 340.2 millones de pesos (disminuyendo un 27.1% considerando el ajuste mencionado anteriormente). El margen neto en 2020 se ubicó en 9.3%, 4.9 p.p. por abajo de lo observado en 2019.



ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes

Al finalizar el 4T20, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en 1,293 millones de pesos, un incremento importante respecto a los 252 millones de pesos del 4T19. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de efectivo fue equivalente a 24.9 semanas de costo de ventas y gastos financieros. El incremento busca mantener la operación con la liquidez necesaria ante la volatilidad en el acceso al financiamiento derivado de la crisis global por la pandemia, y para el prepago de deuda en enero de 2021.

Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de 6,930 millones de pesos en el 4T19 a 7,214 millones de pesos al finalizar este periodo, representando un alza del 4.1%, en línea con el Plan Anual de Vinte ajustado en abril de 2020.

Deuda

Concepto (millones de pesos)	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Deuda Bruta	2,345	2,973	2,876	2,594	2,893
Deuda Neta	2,093	2,373	2,224	2,083	1,600

La deuda bruta de Vinte aumentó en un 11.5% en el 4T20 comparada con el 3T20, mientras que la deuda neta se redujo en un 23.6%.

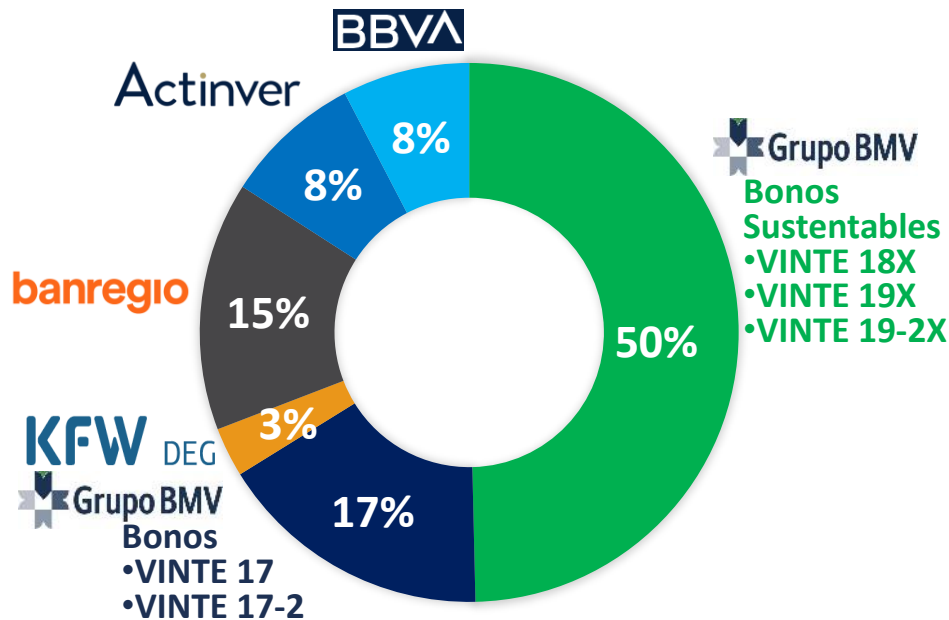
La deuda bruta de Vinte considera 310 millones de pesos de créditos para la construcción de Jardines de Mayakoba, deuda que consolida contablemente derivado de una participación en el 75% de derechos del Fideicomiso (sin recurso para Vinte).

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional y, al finalizar el 4T20, el 56% de la deuda bruta se encuentra denominada a una tasa fija.

El plazo promedio de vencimiento se situó en 4.6 años al terminar el 2020, una parte representada por la deuda dispuesta y mantenida en el Balance como efectivo y equivalentes de la Compañía.

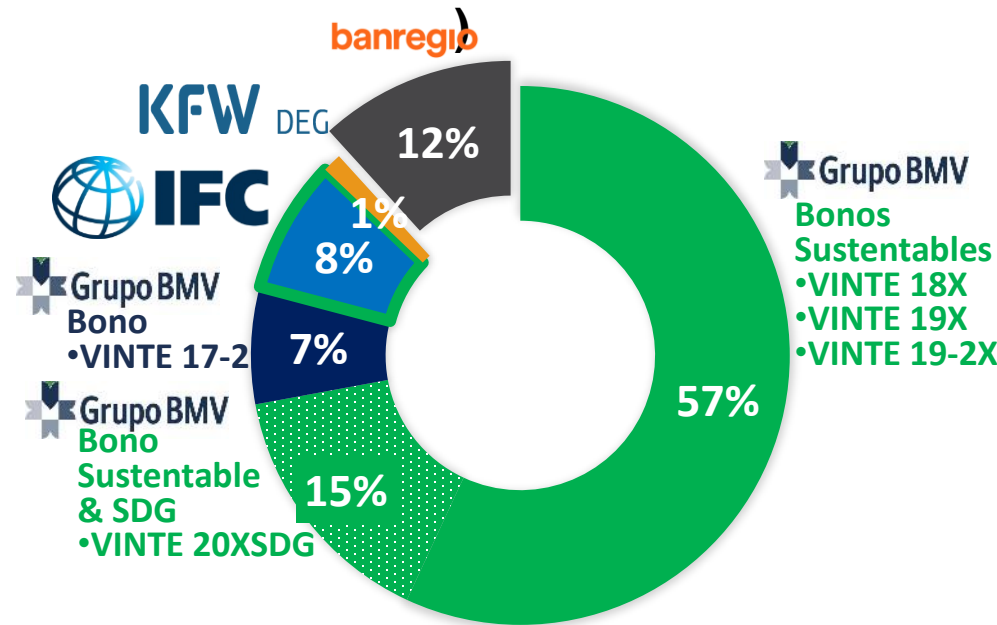
Con las firmas recientes con el IFC y BID, así como con la emisión de VINTE 20SDG (primera por un corporativo en Latinoamérica) ampliamos la sustentabilidad de la deuda y redujimos exposición con la banca comercial.

Deuda Bruta \$3,022 mdp*
(al 31 de marzo de 2020)



- 🏠 600 mdp en caja al 31 de marzo
- 🏠 50% de la deuda sustentable
- 🏠 100% de la deuda en pesos

Deuda Bruta \$2,951 mdp*
(al 31 de diciembre de 2020)
\$2,636 mdp (y %s abajo) considerando el prepago de VINTE 17 en enero 2021

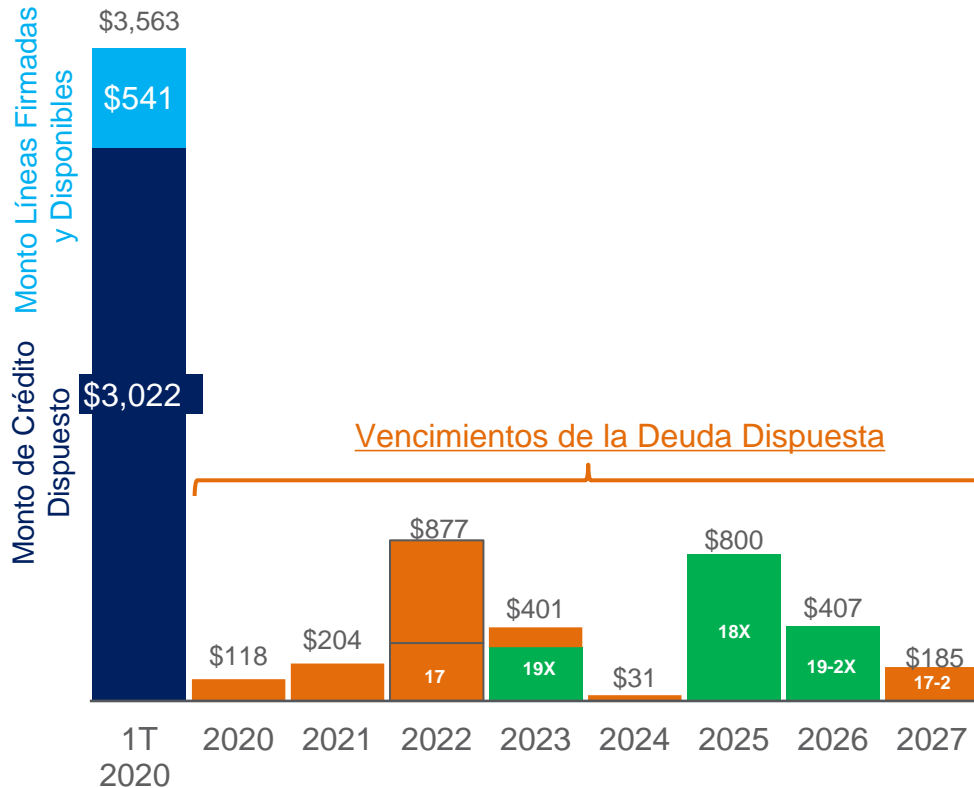


- 🏠 1,293 mdp en caja al 31 de diciembre
- 🏠 80% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos

* Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,973.3 mdp • Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,893.3 mdp

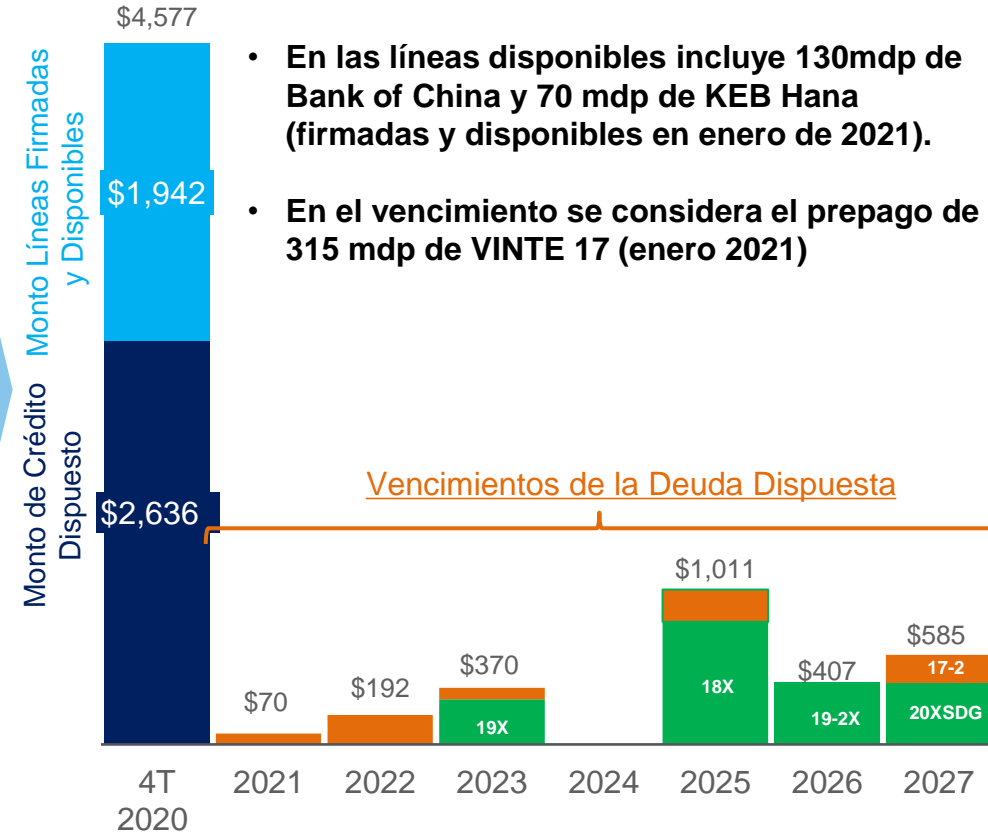
Durante 2020, incrementamos la maduración de la deuda dispuesta a 4.6 años, y aumentamos el monto de las líneas firmadas disponibles a casi 2 mil millones de pesos.

Acceso a Financiamiento Comprometido (\$ mdp al 31 de marzo de 2020)



- 🏠 **Plazo** promedio de la deuda igual **3.9 años**
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.541 mdp**
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = **85%**

Acceso a Financiamiento Comprometido (\$ mdp, al 31 de diciembre de 2020)



- En las líneas disponibles incluye 130mdp de Bank of China y 70 mdp de KEB Hana (firmadas y disponibles en enero de 2021).
- En el vencimiento se considera el prepago de 315 mdp de VINTE 17 (enero 2021)

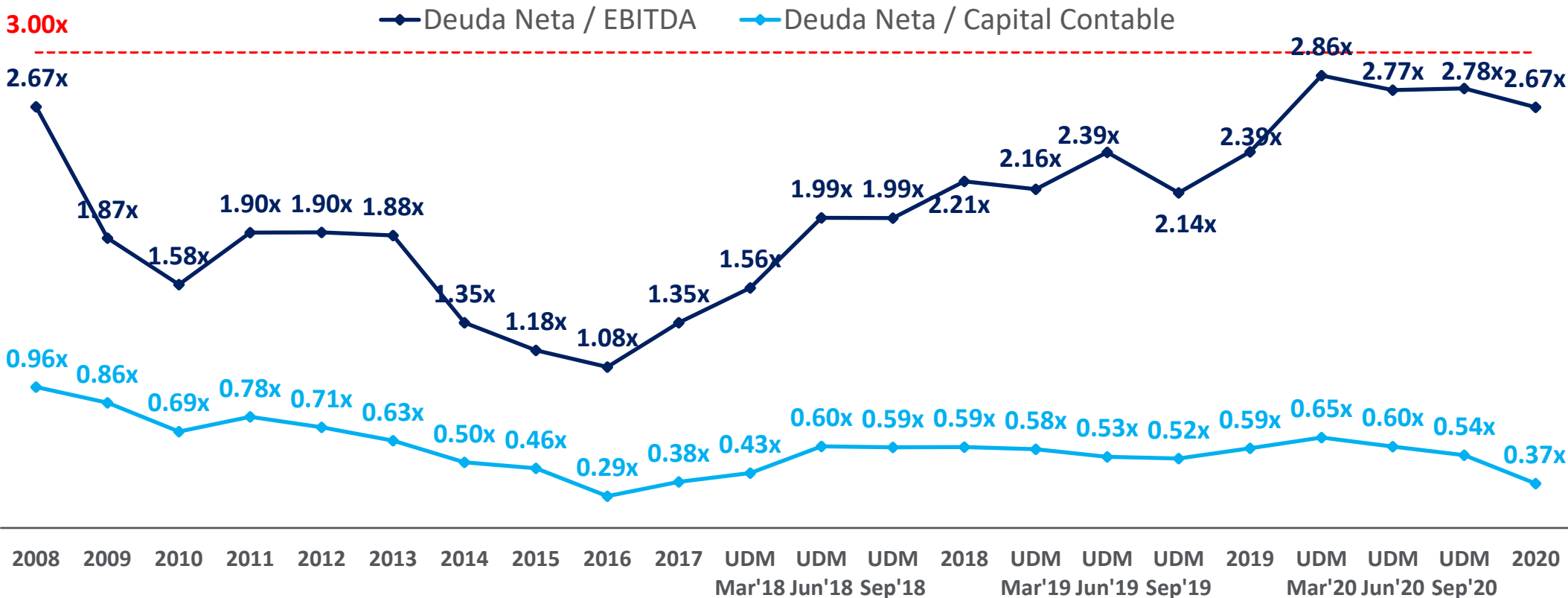
- 🏠 **Plazo** promedio de la deuda igual **4.6 años**
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,942 mdp**
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = **56%**

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

En el 2020, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.67x (disminuyendo por tercer trimestre consecutivo). Asimismo, la Deuda Neta / Capital Contable se situó en 0.37x para el trimestre, con una reducción comparado con 0.65x al inicio de la pandemia.

Apalancamiento

(2008 – 2020)



Fuente: Datos de la Compañía.

Flujo Libre de Efectivo de la Operación

Durante el 4T20, se generó un flujo de efectivo operativo positivo para Vinte de 146 millones de pesos, derivado de la estrategia que se mantuvo durante el trimestre enfocada en una mayor generación de flujo. El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX) durante el 4T20 fue por 333 millones de pesos positivos. A partir de marzo de 2020, la estrategia de la Compañía se ha basado en pausar la compra de tierra de largo plazo, inversiones en infraestructura y urbanizaciones de nuevos proyectos. La Compañía actualmente está enfocando el flujo principalmente a la edificación de vivienda, dado que es el tipo de inversión que más rápido se puede monetizar con la escrituración de viviendas, las cuales se liquidan en su gran mayoría por las hipotecarias (Infonavit, Fovissste, banca comercial y otras).

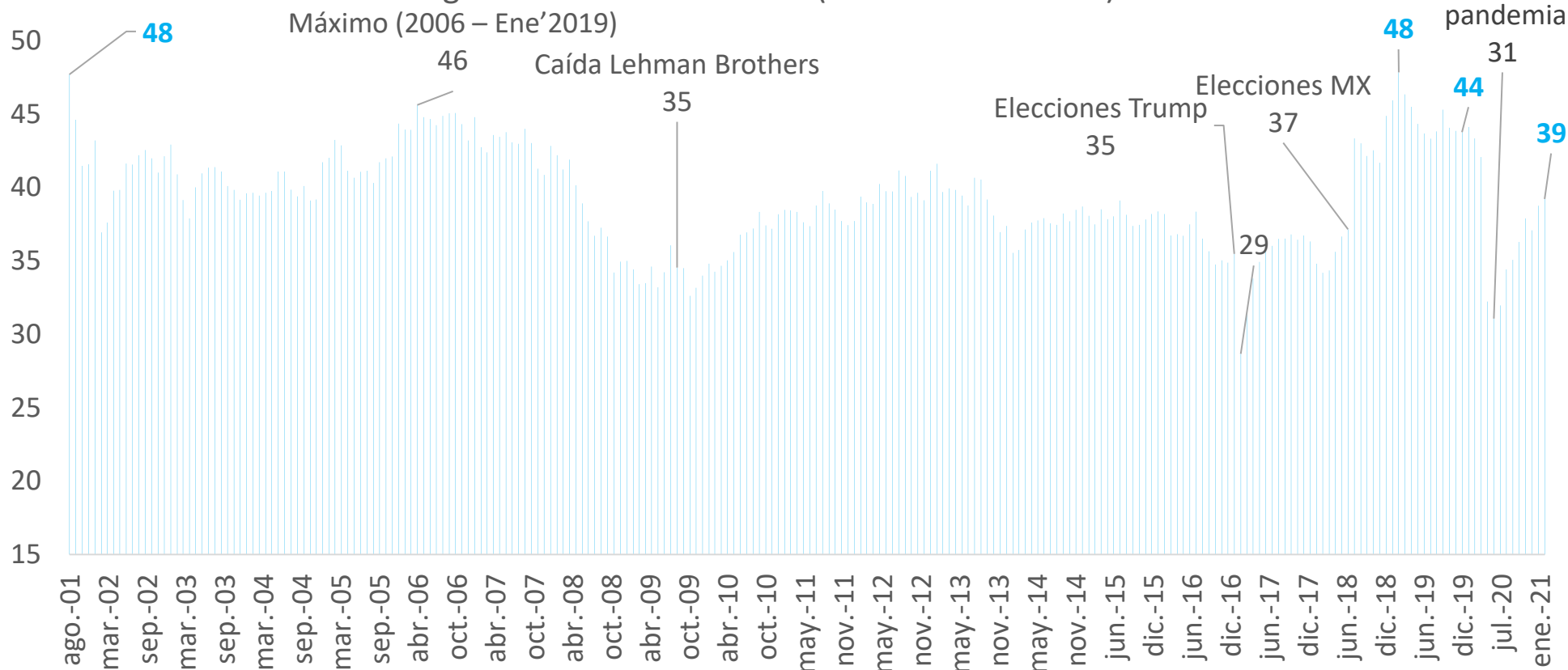
INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES PARA LAS INVERSIONES Y PLAN DE NEGOCIOS

1. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

El índice de confianza del consumidor en México disminuyó a niveles similares a los observados durante la crisis del 2008, pero ha ido recuperándose los últimos seis meses, superando la percepción que tenían los consumidores posterior a la elección presidencial del 2018.

Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)

Agosto 2001 – Enero 2021 (19 años de historia)



INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES PARA LAS INVERSIONES Y PLAN DE NEGOCIOS

2. EL EMPLEO VS. LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

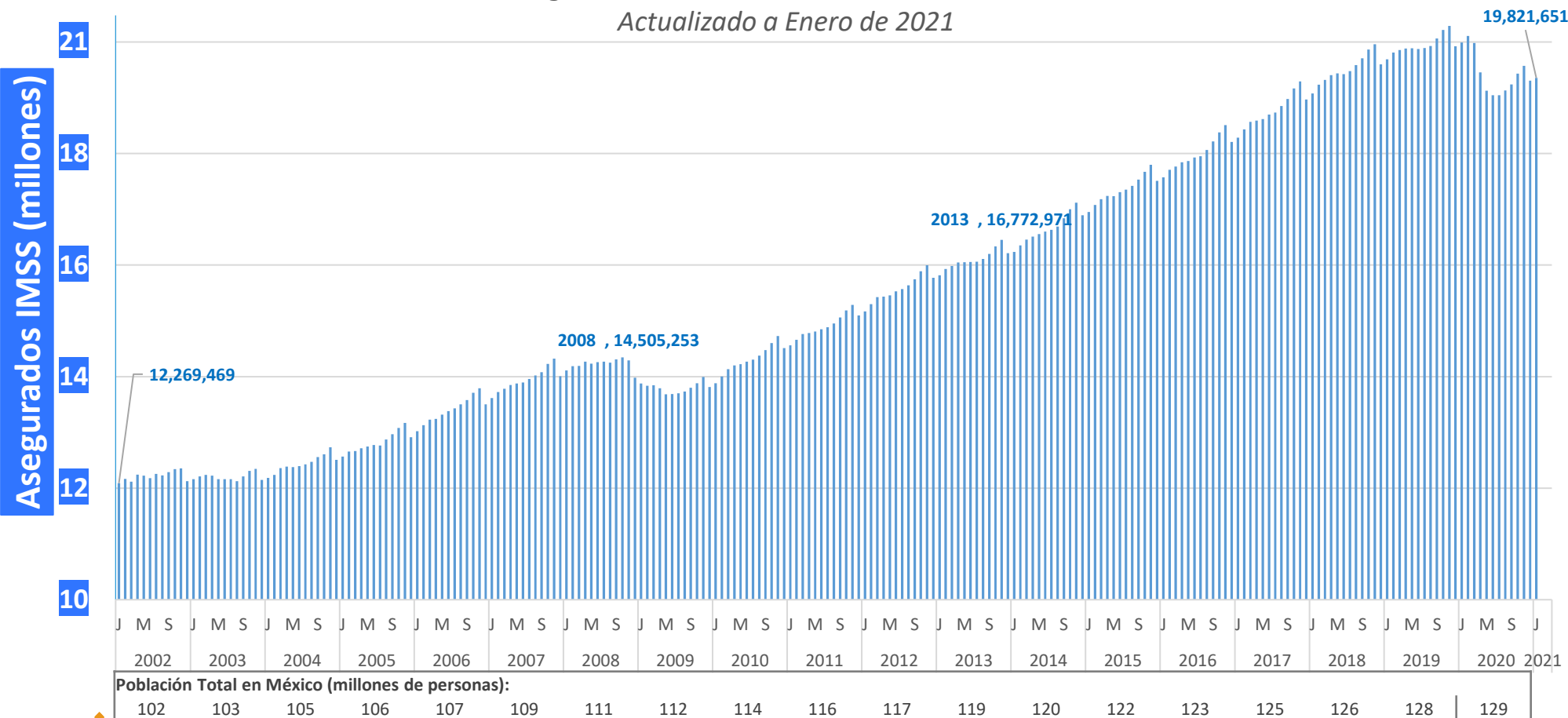
Entre agosto de 2020 y enero de 2021 se crearon más de 326 mil empleos netos. El nivel de empleo actual es similar al observado a comienzos del 2018.

■ Asegurados IMSS (millones)

Fuerza laboral formal

Asegurados al IMSS & Total Población, millones
Actualizado a Enero de 2021

+491 mil trabajadores formales por año en promedio del 2012 - 2020

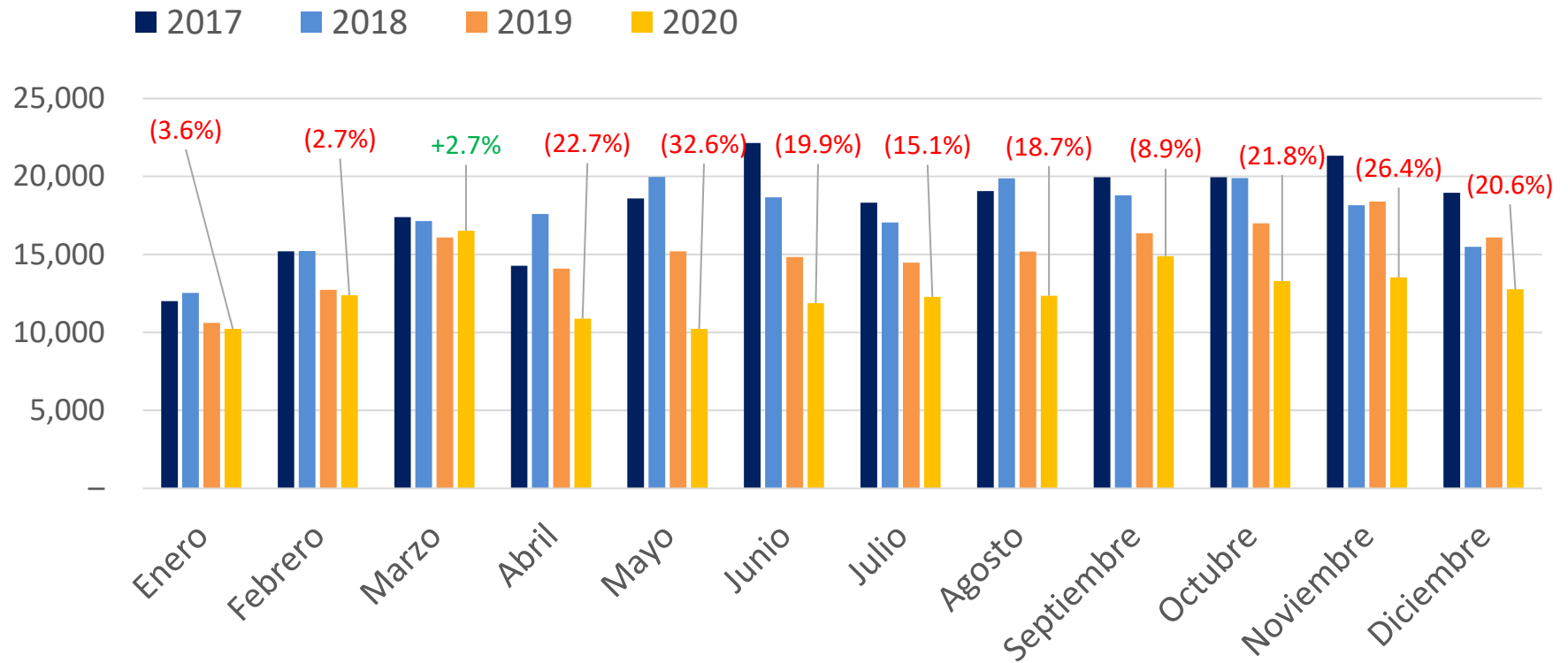


PRODUCCIÓN DE VIVIENDA MENSUAL EN MÉXICO

La producción mensual de vivienda en México cayó en 11 de los 12 meses del 2020.

Producción de Vivienda en México

(# de viviendas)



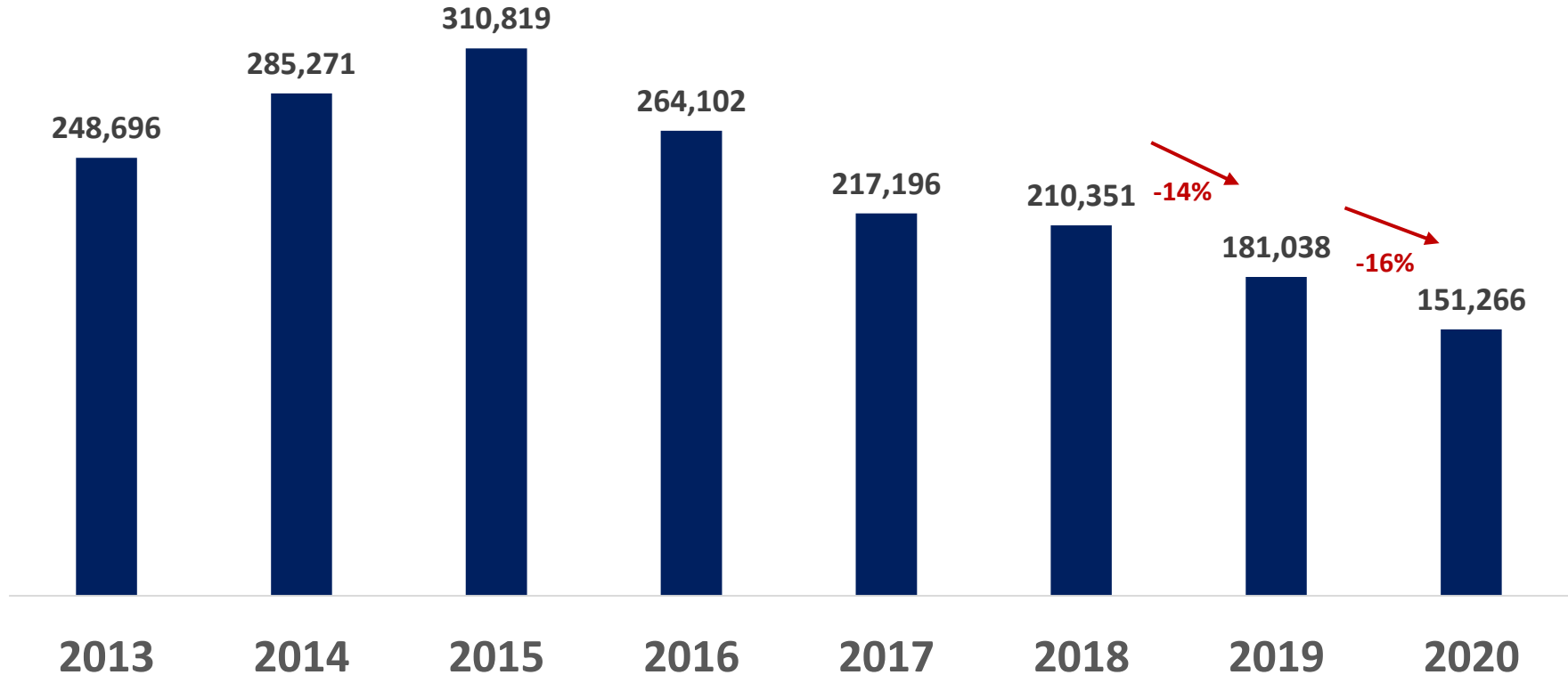
- Los precios de vivienda a nivel nacional aumentaron un 5.4% anual al 4T'20, señal que la demanda de vivienda es mayor a la oferta.

PRODUCCIÓN ANUAL DE VIVIENDA EN MÉXICO

La producción anual de vivienda continúa en niveles mínimos de los últimos 10 años, y en 2020 la disminución en la oferta ha continuado, con un 16.4% en el año.

Producción Anual de Vivienda

Unidades, del 2013 a 2020.



INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES PARA LAS INVERSIONES Y PLAN DE NEGOCIOS

3. COLOCACIÓN DE HIPOTECAS PARA VIVIENDA NUEVA

Los 3 principales originadores de hipotecas (Infonavit, Fovissste y Banca Comercial) mostraron resiliencia en su originación de vivienda nueva con una disminución de solo -0.6% aún y ante un entorno global complejo.

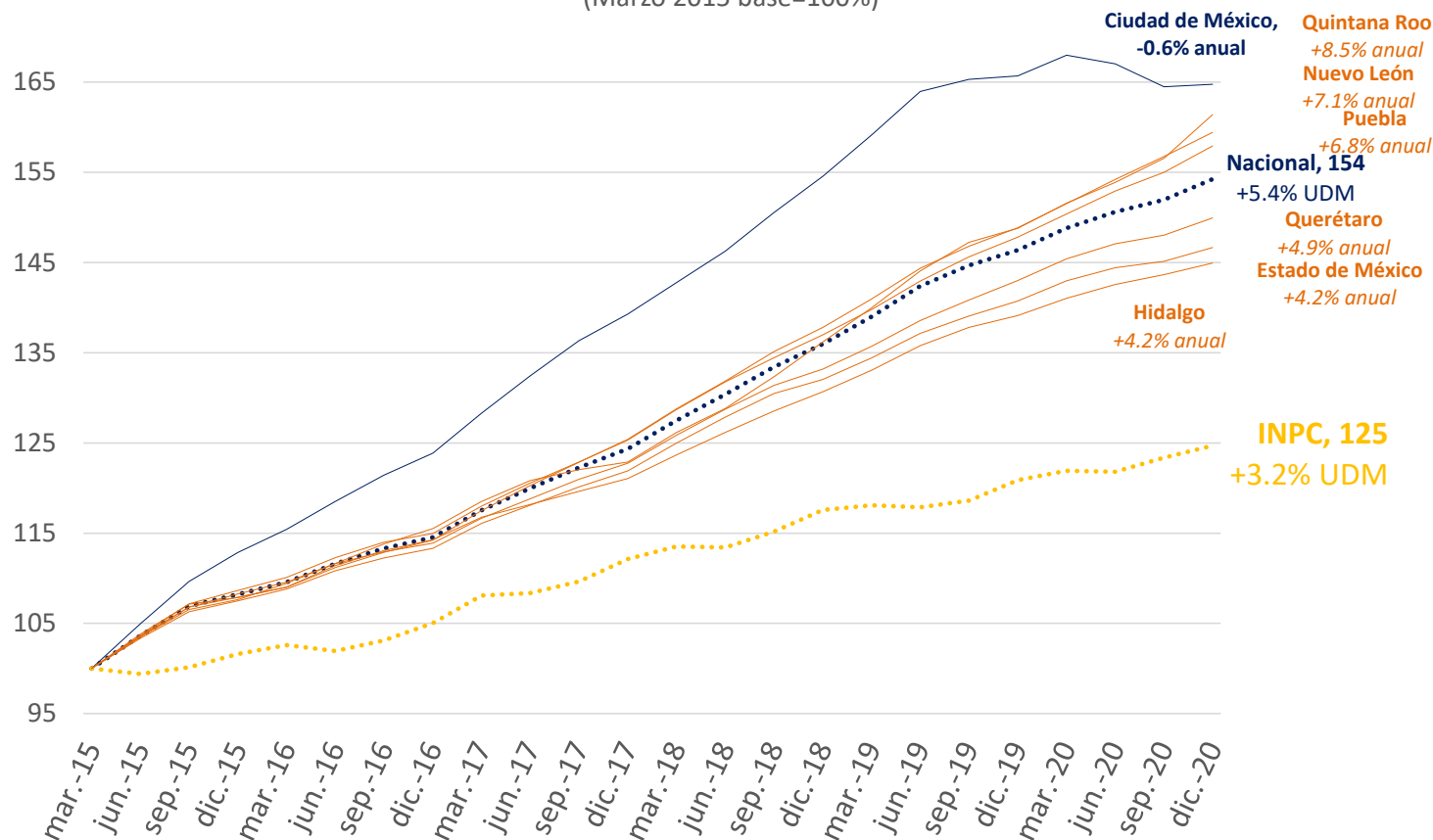
Hipotecas para Viviendas Nuevas	Infonavit		Fovissste		Hipoteca Bancaria		Total		
	Enero – Diciembre	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Viviendas		186,420	183,116	24,995	24,494	106,015	82,176	317,430	289,786
Crecimiento %		(12.6%)	(1.8%)	(5.5%)	(2.0%)	40.3%	(22.5%)	0.7%	(8.7%)
Valor promedio		455k	463k	704k	724k	1,270k	1,621k	747k	813k
Crecimiento %		18.5%	1.7%	3.0%	2.8%	(0.5%)	27.6%	19.9%	8.9%
Monto colocado (millones de pesos)		84,804	84,734	17,600	17,722	134,685	133,229	237,089	235,684
Crecimiento %		3.6%	(0.1%)	(2.7%)	0.7%	39.7%	(1.1%)	20.7%	(0.6%)

INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES PARA LAS INVERSIONES Y PLAN DE NEGOCIOS

4. CRECIMIENTO DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

El crecimiento de precios de la vivienda en México fue de 5.4% contra el 3.2% de inflación observada, reflejando una demanda mayor a la oferta desde 2015. En la Ciudad de México se puede observar un estancamiento en el crecimiento del precio de vivienda, sin embargo, en todos los estados en donde tiene presencia Vinte, se vio un crecimiento en el 2020. Una probable razón por la cual hubo una reducción en los precios en la CDMX pudiera ser la preferencia del mercado por salir de la ciudad durante la pandemia a las zonas en la periferia, como lo son el Estado de México, Puebla y Querétaro.

Crecimiento de precios de Vivienda según índice SHF y nivel de INPC
(Marzo 2015 base=100%)



INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ La Compañía obtuvo el premio de "P4G State of the Art Partnership - ODS 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles", el máximo reconocimiento en temas sustentables, otorgado por el *Partnership for Green Growth and the Global Goals 2030* (P4G, por sus siglas en inglés).
- ✦ El 27 de enero de 2021 Vinte anunció la amortización anticipada total de los certificados bursátiles VINTE 17, realizando un pago de 315 millones de pesos, correspondientes al monto total del principal. Con la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, se logró mejorar el perfil de vencimientos de la deuda, derivado de la generación de flujo de efectivo de la operación positivo durante el 2020, un nuevo nivel histórico para la Compañía.
- ✦ El 25 de enero de 2021 Vinte aprobó el pago de un dividendo en efectivo de \$0.463 pesos por acción, el cual se pagó en una sola exhibición durante el mes de febrero.
- ✦ El 21 de enero de 2021 la Compañía diversificó las fuentes de financiamiento, firmando dos créditos de largo plazo, uno con *Bank of China* y otro con *KEB Hana* de Corea del Sur. El primero por un total de 130 millones de pesos a 4 años y el segundo por 70 millones de pesos a 3 años. Vinte se convierte en la primera empresa mexicana en firmar un crédito con *KEB Hana*, mientras que el crédito con *Bank of China* es el primero otorgado al sector.
- ✦ El 6 de enero de 2021 la Compañía informó la renovación automática del contrato con Casa de Bolsa Santander para la prestación de servicios como Formador de Mercado por un periodo adicional de 12 meses, terminando en diciembre de 2021, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual. Dicho contrato tiene como objetivo promover la bursatilidad y estabilidad del precio de la acción VINTE, a través de una presencia continua de Santander Casa de Bolsa en las operaciones de mercado sobre VINTE.
- ✦ El 14 de diciembre de 2020, Vinte informó que el fondo *Danish Sustainable Development Goals Investment Fund* suscribió el equivalente de US\$20 millones de dólares en acciones ordinarias.

INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 17 de noviembre de 2020, la Compañía informó que los accionistas actuales suscribieron 39,090 Nuevas Acciones, quedando pendientes de suscripción y pago un total de 14,401,344 Nuevas Acciones, (las “Nuevas Acciones Remanentes”). Como consecuencia de lo anterior y conforme lo aprobó la Asamblea, las Nuevas Acciones Remanentes fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte al fondo *Danish Sustainable Development Goals Investment Fund*, administrado por el *Investment Fund for Developing Countries* (“IFU”), un fondo propiedad del gobierno de Dinamarca administrado independientemente y con un enfoque de impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (SDGs por sus siglas en inglés).
- ✦ El 4 de noviembre de 2020, Vinte informó que concluyó exitosamente la colocación de un Bono Sustentable (verde y de alto impacto social) por un total de \$400 millones de pesos, de largo plazo, en la Bolsa Mexicana de Valores. La colocación consta del cuarto Bono Sustentable y décimo Bono en total emitido por Vinte en los últimos 10 años, y cuenta con las siguientes características:
 - Clave de Pizarra: VINTE 20X.
 - Monto de \$400 millones de pesos, con vencimiento a 7.0 años, a una tasa variable de TIIE 28 + 250pbs.
 - La emisión cuenta con calificación crediticia de A+ por HR Ratings y Verum, misma que la calificación corporativa de Vinte con perspectiva estable por ambas calificadoras. El pasado 29 de enero, HR Ratings cambió la perspectiva de estable a positiva.
- ✦ El 1 de octubre de 2020, Vinte informó que mediante resoluciones unánimes se ratificó la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditores externos de Vinte por el ejercicio 2020 en la sesión del Consejo de Administración de Vinte del 10 de julio de 2020, considerando las mejores prácticas corporativas y la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Dicho comunicado se realizó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17° de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la CNBV que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, publicadas el 26 de abril de 2018 en el Diario Oficial de la Federación, y se acompañó de una certificación emitida por el Secretario no miembro del Consejo de Administración de Vinte.

INFORMACIÓN ADICIONAL

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 33.00	Compra
Miranda GR	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 35.97	Compra
SIGNUM Research	Daniel Espejel	daniel.espejel@signumresearch.com	Ps. 33.06	Compra

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable, verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 17 años 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 46 mil viviendas en seis 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 que opera. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 28 años de experiencia en el sector vivienda en México.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

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



ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ACTIVO (miles de pesos)	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	1,293,223	252,291	412.6%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	375,089	394,309	(4.9)%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	0	0	N.A
Inventarios inmobiliarios	2,849,404	2,850,037	(0.2)%
Pagos anticipados y otros activos	187,269	151,245	23.8%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	4,704,986	3,647,881	29.0%
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	4,364,638	4,079,500	7.0%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	83,545	86,781	(3.7)%
Propiedades, mobiliario y equipo	94,503	108,688	(13.1)%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	0	0	.
Otros activos a largo plazo	7,350	7,350	.
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	394	394	.
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	4,550,430	4,282,714	6.3%
TOTAL DE ACTIVOS	9,255,417	7,930,595	16.7%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	494,019	532,681	(7.3)%
Proveedores de terrenos CP	194,207	170,946	13.6%
Dividendos por pagar	0	0	.
Deuda con costo de CP	70,298	60,000	17.2%
Impuestos y otras cuentas por pagar	138,506	127,418	8.7%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	257,238	214,718	19.8%
Otros pasivos circulantes sin costo	66,923	146,928	(54.5)%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,221,192	1,252,690	(2.5)%
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	465,550	325,369	43.1%
Certificado bursátil	2,357,404	1,960,069	20.3%
Créditos diferidos	0	0	.
Impuestos diferidos	797,085	712,024	11.9%
Otros pasivos LP sin costo	98,296	103,306	(4.8)%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	3,718,336	3,100,768	19.9%
TOTAL DE PASIVOS	4,939,528	4,353,458	13.5%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,609,112	1,212,281	32.7%
Reserva para readquisición de acciones	129,164	147,489	(12.4)%
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,141,229	1,617,644	32.4%
Resultados del Ejercicio	-	-	.
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	331,344	523,585	(36.7)%
Participación no controladora	105,039	76,137	(37.9)%
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	4,315,888	3,577,136	20.7%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	9,255,417	7,930,595	16.7%

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	4T19	4T20	Δ%	2019	2020
Viviendas (Unidades)	1,362	1,296	(4.8%)	4,347	4,087
Precio Promedio (Miles)	823	928	12.7%	828	879
Ingresos	1,156,246	1,222,202	5.7%	3,744,611	3,650,818
Costos de Ventas (Sin intereses)	767,574	872,937	13.7%	2,500,392	2,567,065
Utilidad Bruta	388,672	349,165	(10.2%)	1,244,219	1,083,754
Margen Bruto	33.6%	28.6%	(5.0 p.p.)	33.2%	29.7%
GAV	151,142	182,082	20.5%	458,565	483,869
Otros Gastos (Ingresos)	(78,217)	307	N.A.	(88,786)	(469)
EBITDA	315,747	166,776	(47.2%)	874,440	600,354
Margen EBITDA	27.3%	13.6%	(13.7 p.p.)	23.4%	16.4%
Depreciación y Amortización	11,726	13,120	11.9%	43,222	47,238
CIF	21,421	42,583	98.8%	115,883	127,808
Participación en Negocios Conjuntos	-	-	-	10,347	-
Utilidad Antes de Impuestos	282,600	111,073	(60.7%)	725,681	425,308
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	24.4%	9.1%	(15.3 p.p.)	19.4%	11.6%
ISR	104,365	22,215	(78.7%)	192,962	85,062
Utilidad Neta	178,236	88,858	(50.1%)	532,719	340,246
Margen Neto	15.4%	7.3%	(8.1 p.p.)	14.2%	9.3%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	169,102	86,276	(49.1%)	523,585	331,344
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	9,134	2,582	(66.7%)	9,134	8,902

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de pesos)	4T20	4T19	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	425,308	725,681	(41.4%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	47,238	43,222	9.3%
Amortización de gastos de colocación de deuda	14,365	9,154	56.9%
Baja de activos	722	9,020	N.A.
Participación en negocio conjunto	-	(10,347)	N.A.
Intereses a cargo	54,942	301,310	(81.8%)
Intereses a favor	(11,255)	(34,463)	(67.3%)
Suma	531,321	1,043,578	(49.1%)
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	19,220	(20,605)	N.A.
Decremento (Incremento) en Inventarios	(289,505)	(1,688,568)	(82.9%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(77,274)	20,003	N.A.
Incremento (Decremento) en Proveedores	23,261	(10,940)	N.A.
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(69,848)	118,544	N.A.
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	9,059	(61,794)	N.A.
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(385,088)	(1,643,360)	(76.6%)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	146,233	(599,782)	N.A.
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(4,834)	(33,755)	(85.7%)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
Otras partidas	-	(84,798)	N.A.
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(4,834)	(118,553)	(95.9%)
Aumento en financiamiento bancario	4,167,950	3,492,235	19.4%
Aumento en financiamiento bursátil	0	700,000	N.A.
Recompra de Acciones	(18,325)	(8,914)	105.6%
Disminución en instituciones de crédito	(3,615,146)	(3,851,100)	(6.1%)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	42,519	190,339	(77.7%)
Aumento de capital	396,831	350,000	13.4%
Gastos de colocación de deuda	(19,354)	(22,074)	(12.3%)
Dividendos pagados	0	(212,251)	(100.0%)
Intereses pagados	(54,942)	(64,341)	(14.6%)
Otras partidas	0	67,003	(100.0%)
Flujos Netos de Efectivo (Utilizado) Generado en Actividades de Financiamiento	899,533	640,900	N.A.
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,040,933	(77,437)	N.A.
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	252,291	329,728	(23.5%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	1,293,223	252,291	412.6%