

REPORTE TRIMESTRAL

3T 2021



Vinte 

Foto: Desarrollo La Vista Residencial

Querétaro, Qro.

1,350 viviendas proyectadas

Parque central, ciclovía, teatro al aire libre, 4.6 hectáreas de áreas comunes,

Sport Park, 65 hectáreas de reserva natural.

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

En el tercer trimestre del año continuamos viendo una recuperación en la situación económica del país y del mundo. La demanda de vivienda en México continúa siendo sólida gracias a la fortaleza de las instituciones hipotecarias del país, y a la recuperación en los niveles de empleo y en el índice de confianza del consumidor.

El mercado de vivienda en México presenta grandes oportunidades y fuertes fundamentales, por lo que estamos viendo un crecimiento potencial interesante.

Como anunciamos el pasado 24 de septiembre, seguimos avanzando en el proceso para concretar un Follow-On Sustentable de acciones en la BMV por hasta 2,000 millones de pesos, con el objetivo de seguir fortaleciendo nuestra estrategia de sustentabilidad, crecimiento de mediano y largo plazo y aumentar la bursatilidad de la acción. Hemos visto amplio apetito en el mercado internacional, principalmente de fondos enfocados en inversiones de impacto y con enfoque en ESG. Esta transacción demuestra nuestro constante compromiso con la sustentabilidad y la generación de valor a largo plazo.

Nos enorgullece mencionar que Vinte obtuvo dos opiniones favorables de los expertos independientes internacionales Sustainalytics y Pacific Corporate Sustainability (PCS), certificando que los recursos netos que se obtengan de esta colocación serían utilizados en un 100% para el desarrollo de comunidades habitacionales sustentables. Asimismo, atendiendo a las necesidades de nuestros inversionistas, recientemente sumamos una calificadora, Clarity AI, para medir nuestro riesgo ESG. El resultado refleja que Vinte se encuentra en el top 12% a nivel global y top 10% en México entre las empresas con menor riesgo. Adicionalmente, con esta transacción, nos comprometemos a continuar certificando viviendas EDGE para llegar a 19,500 en el 2030, así como continuar midiendo nuestro riesgo de ESG de manera periódica.

Continuamos con la implementación de nuestra estrategia digital que iniciamos desde el 2017, con 4,500 ventas logradas a la fecha a través de nuestra plataforma digital, la cual se ha convertido en un canal importante de comercialización en la que vemos un potencial importante a futuro con información que procesamos de clientes actuales y potenciales. Nuestro chatbot consiguió niveles históricos en datos procesados con 860 conversaciones en un día y 10,190 conversaciones en un mes.

Estamos optimistas respecto al cierre del 2021. Estamos convencidos de que Vinte cuenta con un fuerte posicionamiento y una sólida estrategia que le permitirán aprovechar las oportunidades que se presenten, generando valor para sus accionistas, tenedores de bonos y demás grupos de interés.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

En línea con el plan de negocios del 2021, el tercer trimestre del año representó una reducción en cuanto a ingresos por escrituraciones, derivado de la reducción en inversión que se hizo durante el 2020 como reacción al inicio de la pandemia. Lo anterior impactó la oferta de vivienda en algunas de las plazas. Sin embargo, gracias al avance que logramos durante el trimestre, estimamos contar con las viviendas equivalentes suficientes en el cuarto trimestre que nos llevarán a alcanzar nuestro objetivo de crecimiento anual en ingresos del 15%.

Durante los primeros meses de la pandemia, la construcción no fue catalogada como actividad esencial en México, por lo que disminuimos las inversiones de largo plazo incluyendo de infraestructura y urbanización. La Compañía decidió mantener empleado al personal de obra, inclusive en periodos de baja productividad, lo cual fue un beneficio social muy importante y que nos permitió retomar ritmos de construcción en poco tiempo durante junio y julio de 2020. La reducción en inversión durante 2020 impactó el 3T'21 por la falta de producto terminado en algunas plazas. Durante el 3T'21 nos enfocamos en invertir en avance de obra para asegurar un 4T'21 histórico en ingresos por escrituración de viviendas.

En el tercer trimestre tuvimos ingresos similares a los del 3T'20, con una ligera disminución del 2.3%, y un EBITDA y utilidad neta en línea con el mismo periodo del año anterior. En los primeros nueve meses del año, registramos un crecimiento en ingresos de 6.2% y una recuperación en el margen EBITDA a 17.1%, manteniéndonos en línea con nuestras expectativas para el plan de negocios del 2021.

Estamos orgullosos del desarrollo que se ha logrado aún pasando ante situaciones tan complejas a nivel mundial. Estamos preparados para enfrentar las oportunidades que esperamos se presenten ante la recuperación económica del país y seguiremos trabajando para buscar un buen balance entre estrategias de diversificación para reducir la volatilidad ante entornos complejos y una mayor rentabilidad en el mediano y largo plazo.

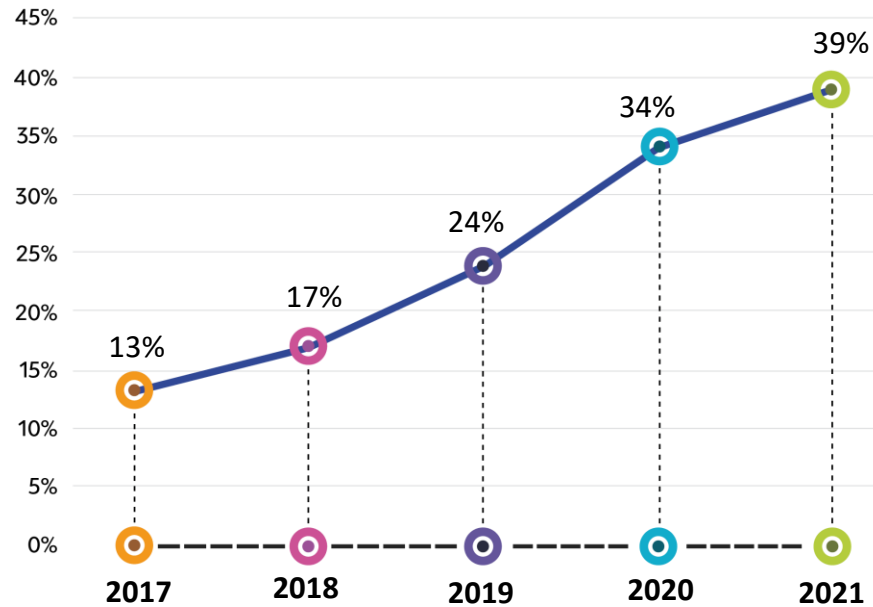
René Jaime Mungarro,
Director General

Vinte reporta cifras del 3T'21 con niveles similares al 3T'20 en Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta en línea a lo esperado y con una expectativa hacia un sólido 4T'21

Cd. de México, México a 25 de octubre 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 tercer trimestre del 2021. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, con base en estados financieros internos y no auditadas, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

- ✦ En línea a lo publicado en el reporte del 2T'21, **Vinte obtuvo resultados del 3T'21 en un nivel similar al año previo.** Los ingresos, EBITDA y Utilidad Neta del 3T'21 se comparan en -2.3%, +0.2% y +0.1% respectivamente con el 3T'20.
- ✦ **Los ingresos acumulados de enero a septiembre de 2021 muestran un crecimiento de 6.2%** comparado con el año previo y se comparan con un nivel similar al de enero a septiembre de 2019.
- ✦ Vinte incrementó su apalancamiento temporalmente a 3.5x medido en Deuda Neta / EBITDA en línea a lo esperado, **con un nivel de deuda neta en monto similar a periodos previos entre el 4T'19 y 3T'20.** El nivel de apalancamiento esperado para el cierre del año es de aproximadamente 2.6x derivado de un fuerte 4T'21 en ingresos y recuperación de rentabilidad.
- ✦ Durante el 3T'21, el **flujo de efectivo operativo** fue negativo por **232 millones de pesos**, y considera 229 millones de pesos de inversión en 423 viviendas equivalentes adicionales en el trimestre, que se estima serán escrituradas en el 4T'21.
- ✦ Vinte fondeó con caja el **impulso de las inversiones, ante la visión positiva** en preventas y terminación de obras que tiene la Compañía hacia el cuarto trimestre del año, y aún así mantiene una caja de 680 millones de pesos en la tesorería.
- ✦ **Recientemente, Vinte obtuvo dos opiniones favorables** de los expertos independiente internacionales Pacific Corporate Sustainability (PCS) y Sustainalytics (de Morning Star), certificando que los recursos netos que se obtengan de una próxima colocación accionaria en la BMV serían utilizados en un 100% para el desarrollo de comunidades habitacionales sustentables. Esto implica que Vinte estaría haciendo **la primera oferta pública de acciones sustentables (Follow-On sustentable) en América Latina (y de las primeras a nivel mundial).**
- ✦ Vinte calificó **su perfil de riesgo ESG** con la firma Clarity AI. El resultado refleja a Vinte dentro del **top 10% en México y top 12% a nivel global.** Este resultado muestra un nivel similar al **top 16% global de ESG por Sustainalytics.**

MÁS DE 4,500 VIVIENDAS VENDIDAS A TRAVÉS DE MEDIOS DIGITALES DESDE 2017, TODAS DESARROLLADAS POR VINTE EN ESTA PRIMER ETAPA DE ESTRATEGIA PROPTech DE LA COMPAÑÍA



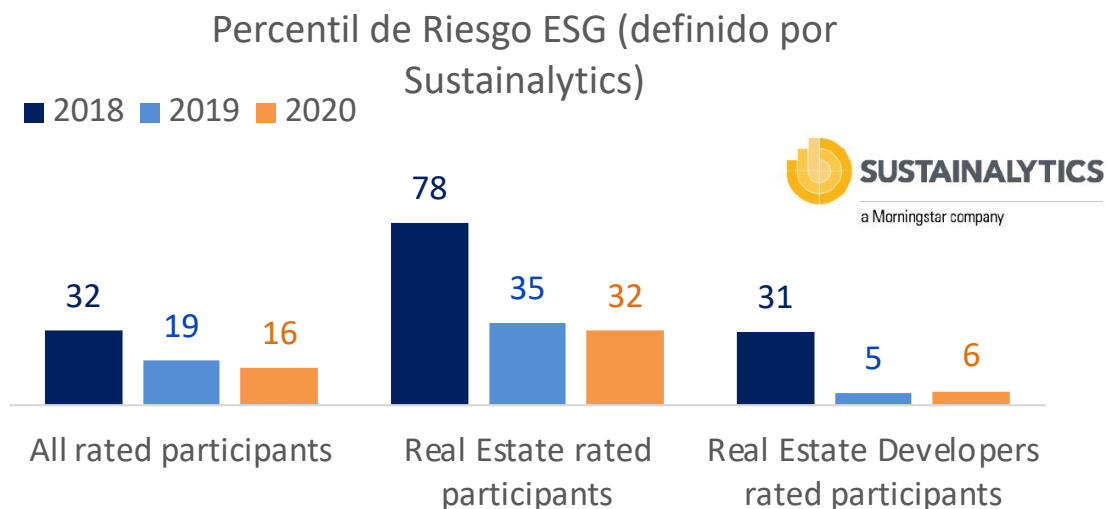
- ✓ Aprovechando nuestra plataforma en la Nube que permite desarrollar crecientes capacidades y alianzas en *Big Data*, *Machine learning* y algoritmos de predicción enfocadas en una experiencia de usuario cada vez más digital en toda la cadena de valor de nuestros productos y servicios.



- ✓ Inicio de primeras 80 ventas con cobranza 100% digital a través de la estructura digital de Vinte.
- ✓ Tenemos una fuerza de ventas altamente digitalizada y en constante capacitación.
- ✓ Más data de los clientes = mayor efectividad.

CALIFICAMOS EL RIESGO DE ESG CON CLARITY AI. EL RESULTADO REFLEJA A VINTE DENTRO DEL TOP 10% EN MÉXICO Y TOP 12% A NIVEL GLOBAL

Seguimos Mejorando Nuestras Calificaciones ESG, ahora en el Percentil de Riesgo 6^{to} dentro de los Desarrolladores de Bienes Raíces a Nivel Global



Resultado de Evaluación de riesgo ESG de VINTE por Clarity AI

Clasificación de menor riesgo ESG México

1er cuartil de menor riesgo

Posición de muestra total de 29,497 empresas calificadas en el mundo

Top 12%

Posición de muestra total de 128 empresas calificadas en México

Top 10%

Posición de muestra total de 134 desarrolladoras de vivienda a nivel mundial

Top 8%



CONTRIBUIMOS A 14 DE LOS 17 SDGS DE LA ONU AL DESARROLLAR COMUNIDADES VINTE QUE GENERAN VALOR SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL



COMO PARTE DEL FOLLOW ON SUSTENTABLE, VINTE SE COMPROMETE A CERTIFICAR HASTA 13,500 VIVIENDAS EDGE PARA EL 2030, LO CUAL IMPLICARÍA MÁS 80 MIL TONELADAS DE CO2 AHORRADAS, 7 MILLONES DE M3 DE AGUA Y 4 MILLONES DE GJ DE ENERGÍA EN MATERIALES

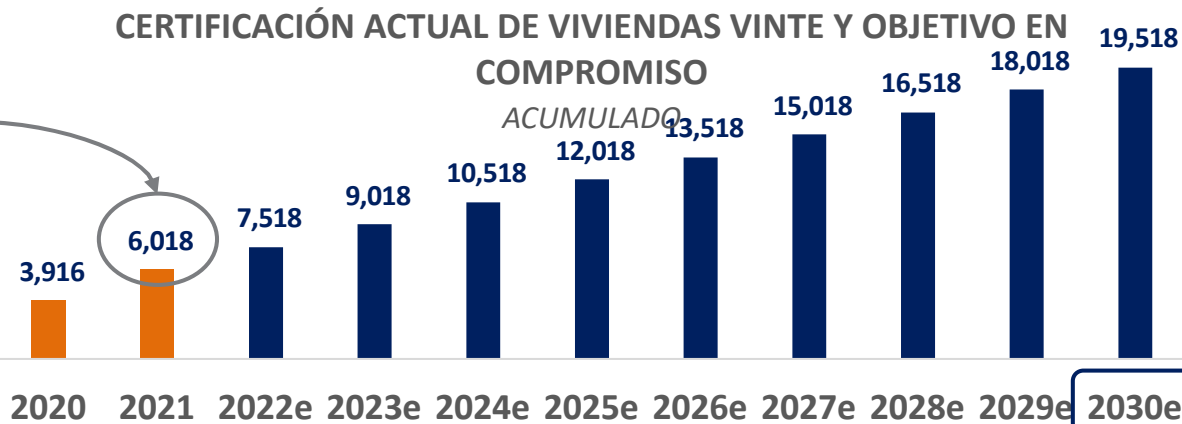
Vinte – Viviendas Certificadas EDGE



IMPACTO ACTUAL

| | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| Ahorros Anuales CO₂ (Toneladas) | Personas Beneficiadas | |
| 4,450 | 22,103 | |
| Energía capturada en Materiales (GJ) | Comunidades VINTE | Total Ciudades |
| 1,217,359 | 13 | 8 |
| Ahorros en Uso de Agua Anuales (M₃) | Viviendas Vinte EDGE | |
| 399,070 | 6,018 | |
| Ahorros de Energía (%) | Viviendas Vinte EDGE Advanced | |
| 34% | 646 | |

CERTIFICACIÓN ACTUAL DE VIVIENDAS VINTE Y OBJETIVO EN COMPROMISO



IMPACTO OBJETIVO AL 2030

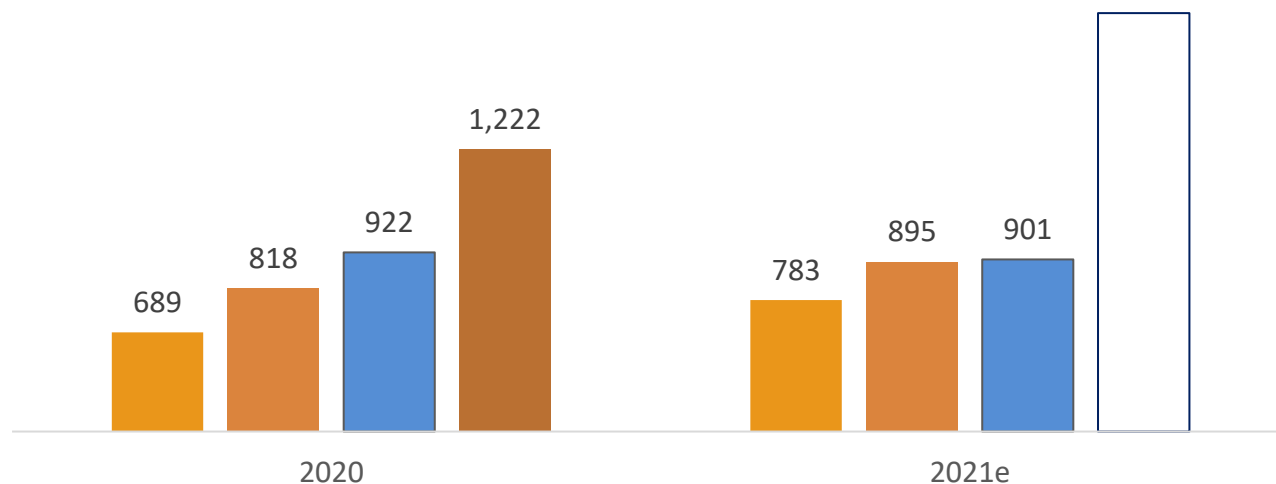
| | | |
|--|--|---|
| TOTAL TONS DE AHORRO EN EMISIONES DE CO₂ | TOTAL AHORRO DE AGUA EN M₃ | TOTAL DE GJ DE ENERGÍA CAPTURADA EN MATERIALES |
| 80,910 | 7,149,736 | 4,072,489 |

SE ESTIMA UN CRECIMIENTO APROXIMADO DEL 15% EN EL AÑO, CON UNA LIGERA CAÍDA EN EL 3T'21, PERO UN SÓLIDO CIERRE PARA EL 4T'21 GRACIAS A LA LLEGADA DE OBRA TERMINADA HACIA FINALES DE AÑO

Total ingresos por trimestre

Cifras en Millones de Pesos

■ 1T ■ 2T ■ 3T ■ 4T



Crecimiento Trimestral:

-11.3% -7.4% -0.8% +5.7%

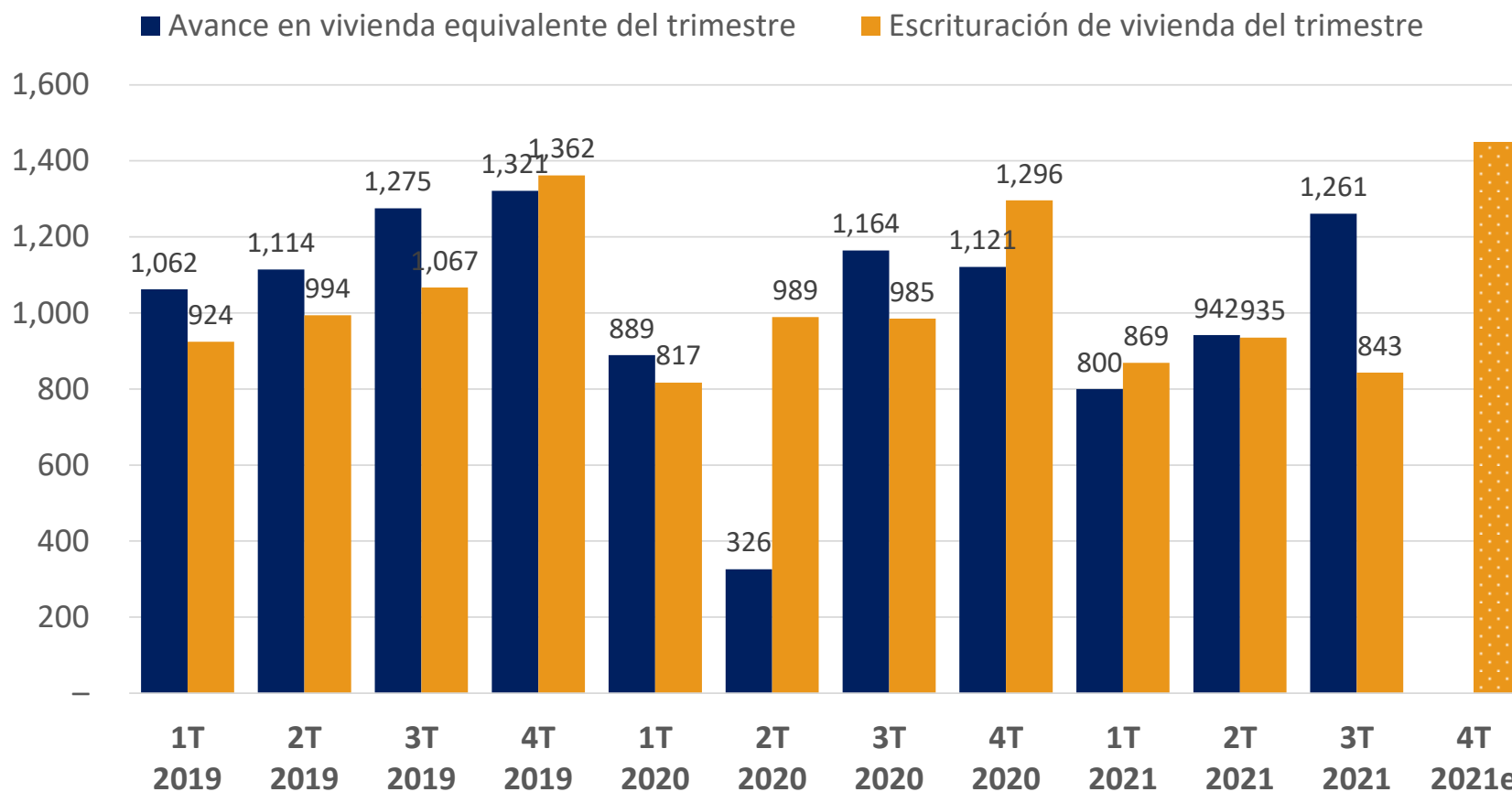
13.7% +9.5% -2.3%

Crecimiento Anual:

-2.5%

Alrededor de
+15%

LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL TERCER TRIMESTRE MUESTRA UN AVANCE IMPORTANTE HACIA UN CUARTO TRIMESTRE RÉCORD EN ESCRITURACIONES



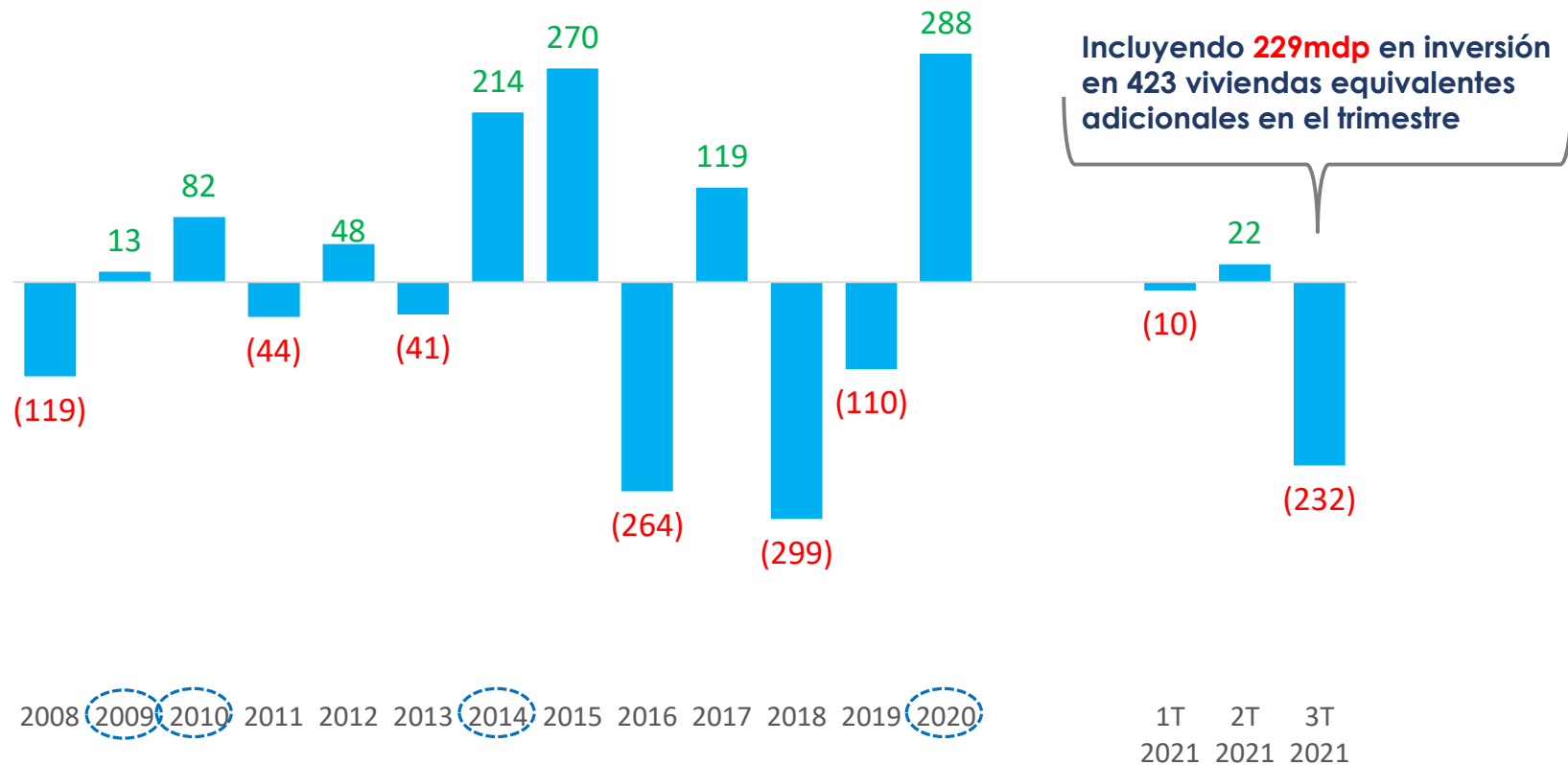
Inventario de viviendas equivalentes

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2,804 | 2,856 | 2,935 | 2,897 | 2,949 | 2,285 | 2,469 | 2,111 | 2,026 | 2,220 | 2,643 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

La formación de 432 viviendas equivalentes en el 3T'21 implicó un flujo de efectivo negativo de 229 millones de pesos, en preparación para un trimestre récord en escrituraciones en el 4T'21.

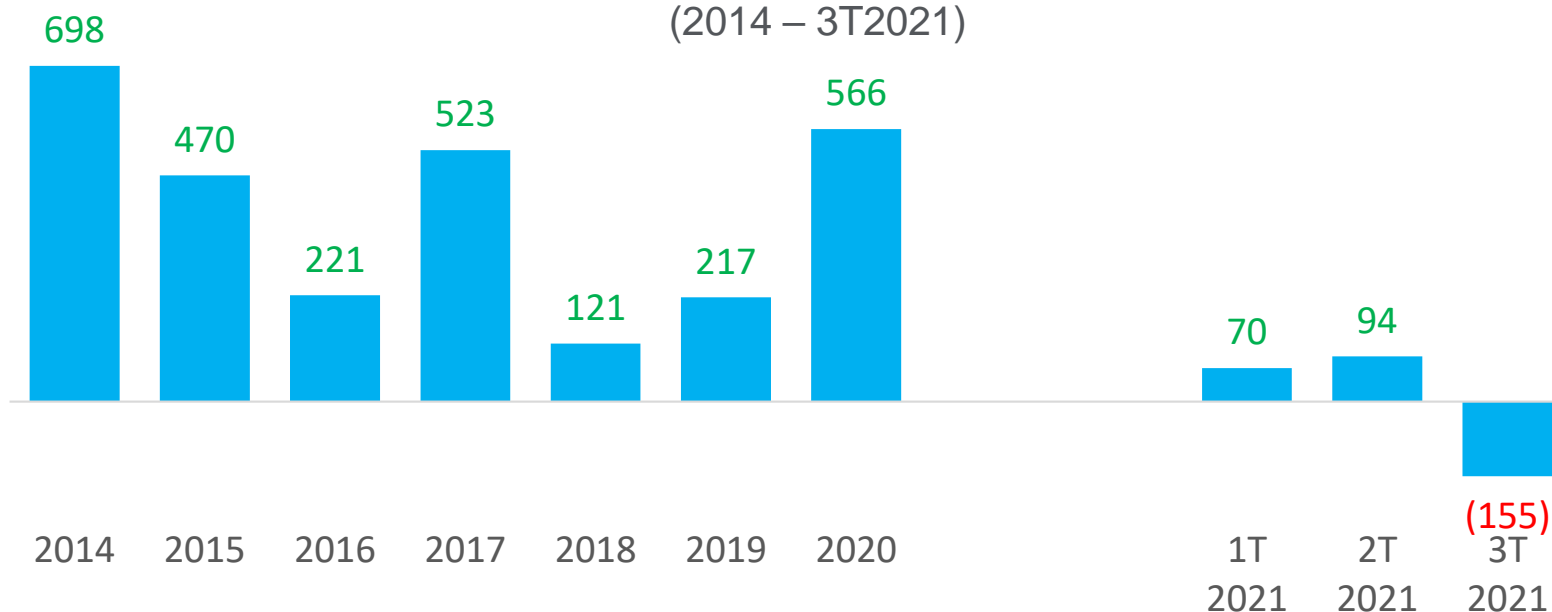
Flujo de Efectivo de la Operación Incluyendo Inversiones en Tierra
(2008 – 3T'2021)



FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN EXCLUYENDO INVERSIONES EN TIERRA

El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX) durante los primeros 9 meses del 2021 fue por 9 millones de pesos positivos. La Compañía actualmente ha retomado el ritmo en inversiones de largo plazo incluyendo reservas territoriales, infraestructura y urbanización de proyectos actuales y nuevos.

Flujo de Efectivo de la Operación Excluyendo Inversiones en Tierra
(2014 – 3T2021)



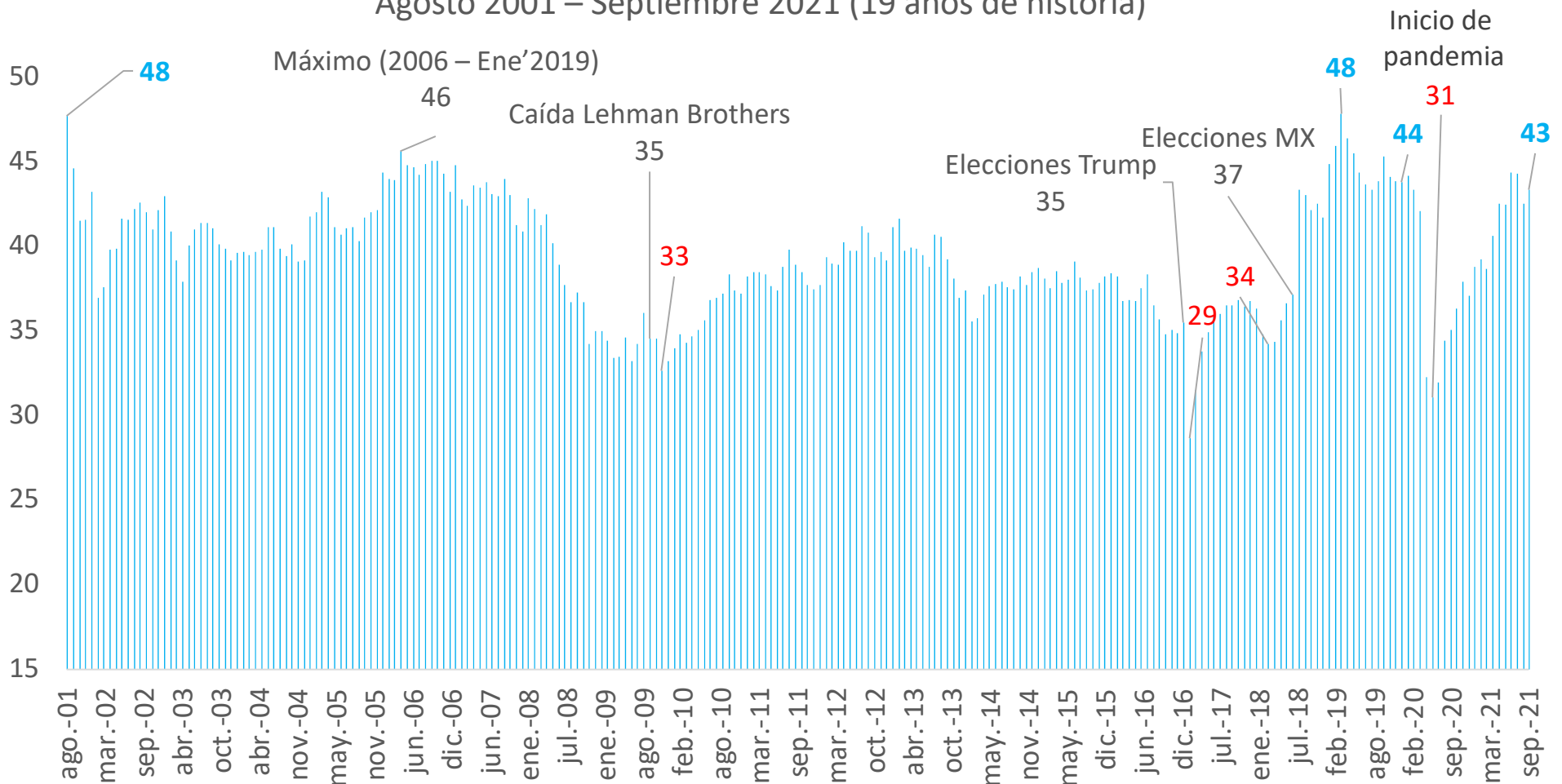
INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES PARA LAS INVERSIONES Y PLAN DE NEGOCIO

1. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR, CON ALZA SOSTENIDA ESTE AÑO

El índice de confianza del consumidor disminuyó hace un año con la pandemia a niveles similares a los vistos durante la caída de Lehman y elecciones en EUA y México hace más de 3 años, pero ha mostrado una recuperación sólida, similar a aquellas ocasiones.

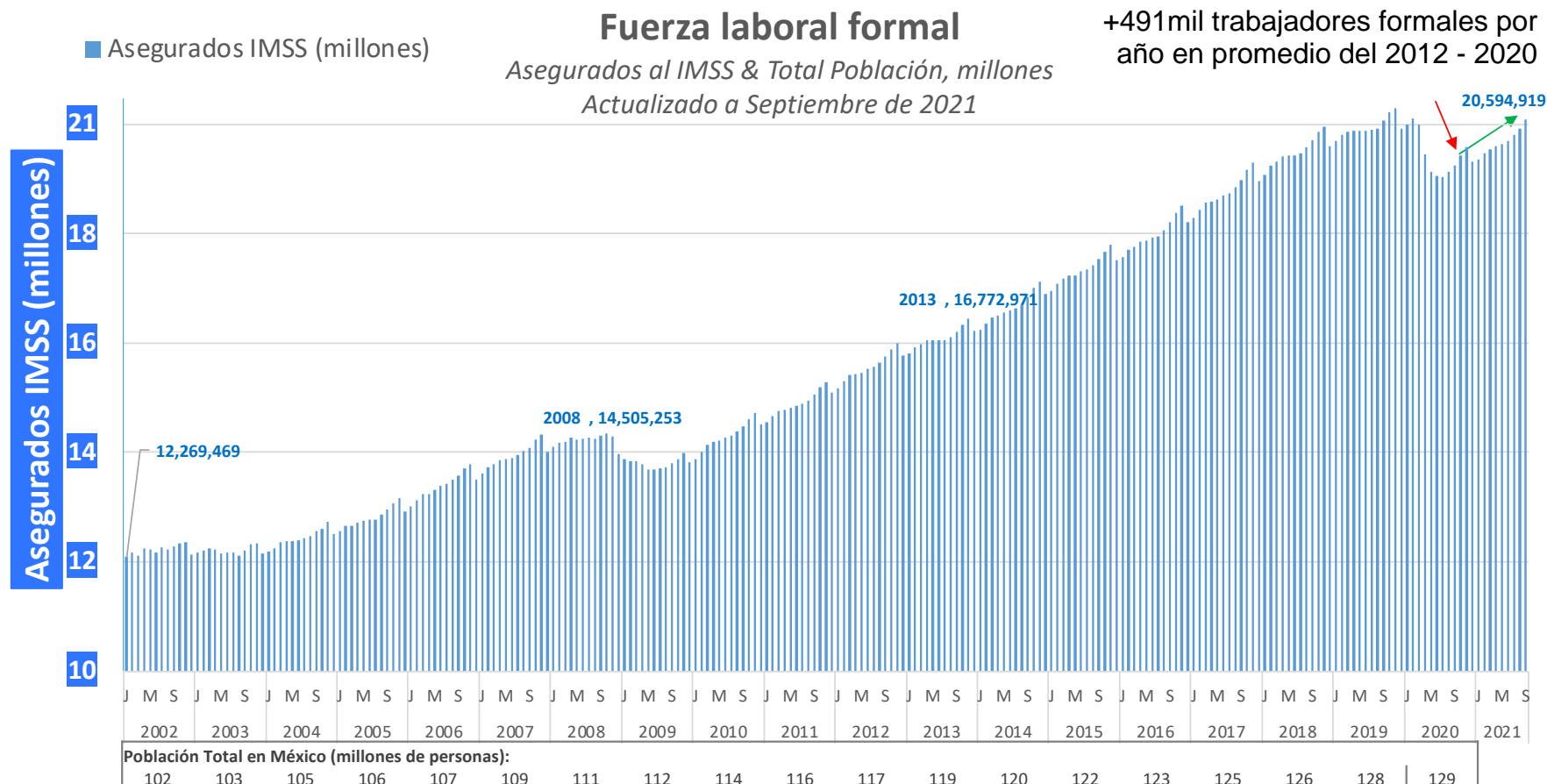
Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)

Agosto 2001 – Septiembre 2021 (19 años de historia)



2. EL EMPLEO Y LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

La fuerza laboral formal en México disminuyó 987 mil trabajadores con el inicio de la pandemia. Sin embargo, ha tenido una recuperación constante y cierra septiembre en un nivel similar al de enero de 2020.



- ✓ La Población de México ha crecido 1.5 millones de personas cada año en promedio en el periodo de 2012 al 2020
- ✓ Durante el 2019 se crearon 342 mil empleos.
- ✓ Entre agosto de 2020 y septiembre de 2021 se crearon 1.1 millones de empleos netos.

RESULTADOS OPERATIVOS

| Estado de Resultados | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| (Miles de pesos, excepto número de acciones) | 3T20 | 3T21 | D% | 9M '20 | 9M '21 | Δ% |
| Viviendas (Unidades) | 985 | 843 | (14.4%) | 2,791 | 2,647 | (5.2%) |
| Precio Promedio | 905.9 | 924.5 | 2.0% | 856.4 | 920.6 | 7.5% |
| Ingresos | 922,329 | 901,433 | (2.3%) | 2,428,716 | 2,579,252 | 6.2% |
| Costos de Ventas (Sin intereses) | 645,799 | 631,193 | (2.3%) | 1,694,128 | 1,812,062 | 7.0% |
| Utilidad Bruta | 276,529 | 270,240 | (2.3%) | 734,588 | 767,190 | 4.4% |
| Margen Bruto | 30.0% | 30.0% | N.A. | 30.2% | 29.7% | (0.5 p.p.) |
| GAV y otros Gastos | 117,102 | 110,445 | (5.7%) | 301,010 | 325,889 | 8.3% |
| EBITDA | 159,428 | 159,795 | 0.2% | 433,578 | 441,301 | 1.8% |
| Margen EBITDA | 17.3% | 17.7% | (0.4 p.p.) | 17.9% | 17.1% | (0.7 p.p.) |
| Depreciación y Amortización | 11,278 | 13,515 | 19.8% | 34,118 | 37,487 | 9.9% |
| CIF | 32,845 | 30,844 | (6.1%) | 85,226 | 89,974 | 5.6% |
| Utilidad Antes de Impuestos | 115,305 | 115,436 | 0.1% | 314,235 | 313,841 | (0.1%) |
| Margen de Utilidad Antes de Impuestos | 12.5% | 12.8% | (0.3 p.p.) | 12.9% | 12.2% | (0.8 p.p.) |
| ISR | 23,070 | 23,087 | 0.1% | 62,847 | 62,768 | (0.1%) |
| Utilidad Neta | 92,235 | 92,349 | 0.1% | 251,388 | 251,073 | (0.1%) |
| Margen Neto | 10.0% | 10.2% | (0.2 p.p.) | 10.4% | 9.7% | (0.6 p.p.) |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 384 | 3,827 | N.A. | 6,320 | 8,125 | 28.6% |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 91,851 | 88,521 | (3.6%) | 245,068 | 242,948 | (0.9%) |
| Intereses en Costo de Ventas | 25,043 | 23,835 | (4.8%) | 64,668 | 70,629 | 9.2% |
| Número de Acciones en Circulación | 202,060,719 | 216,425,413 | 7.1% | 202,060,719 | 216,425,413 | 7.1% |
| Utilidad Neta por Acción | 0.456 | 0.427 | (6.5%) | 1.213 | 1.123 | (7.4%) |

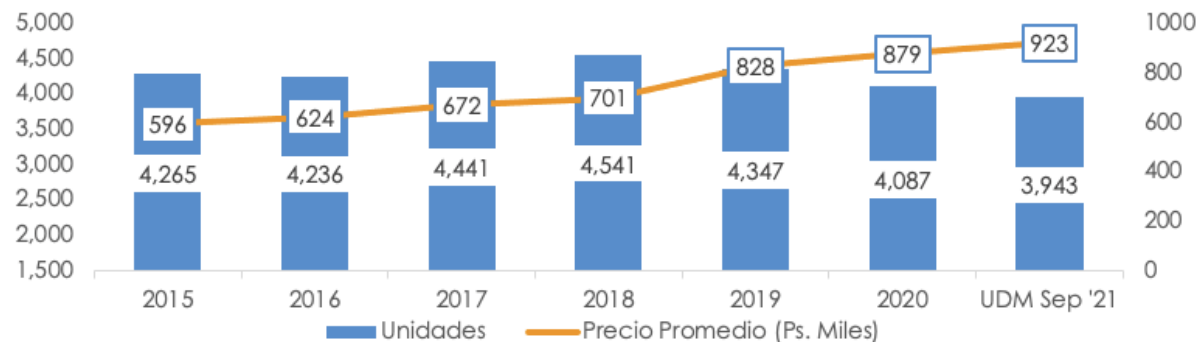
INGRESOS TOTALES

Los Ingresos Totales disminuyeron 2.3%, al pasar de 922 millones de pesos en el 3T'20 a 901 millones de pesos en el 3T'21, relacionado con una disminución de 10.8% en la escrituración de vivienda por la falta de vivienda lista para escriturarse en algunas plazas. Sin embargo, los ingresos por venta de lotes comerciales y residenciales tuvo un incremento importante en el 3T'21, compensando la caída por falta de vivienda disponible para la venta.



PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del 3T'21 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 2.0%, situándose en 924.5 mil pesos, comparado con los 905.9 mil pesos al 3T'20. El precio promedio UDM al 30 de septiembre de 2021 fue de 922.9 miles de pesos, registrando un crecimiento del 9.2% comparado con los 845.3 mil pesos para el mismo periodo del año anterior.



NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

! En el tercer trimestre del 2020 y 2021 no escrituramos vivienda alguna con subsidios.

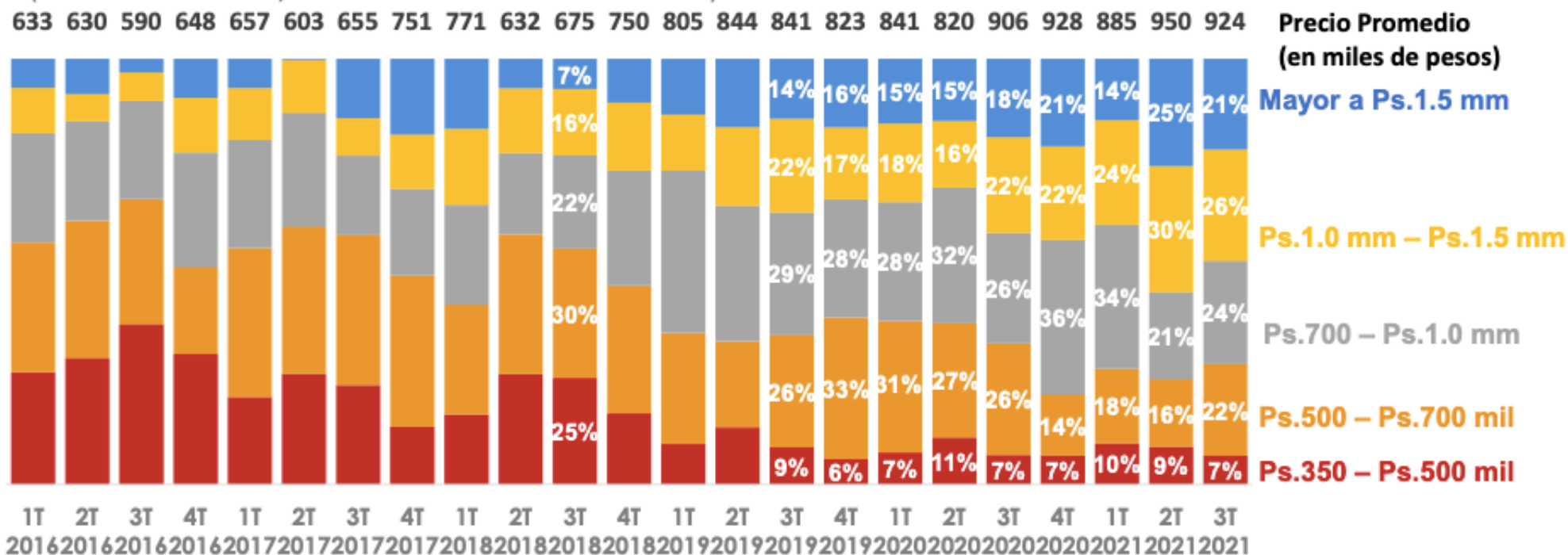
INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política macroeconómica y en el sector hipotecario. El precio promedio del tercer trimestre del 2021 se situó en 924.5 mil pesos, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados y de mayor valor, por nuestro mercado objetivo. Esperamos un crecimiento para el precio promedio del 4T'21.

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 23 trimestres)

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 3T'2021)



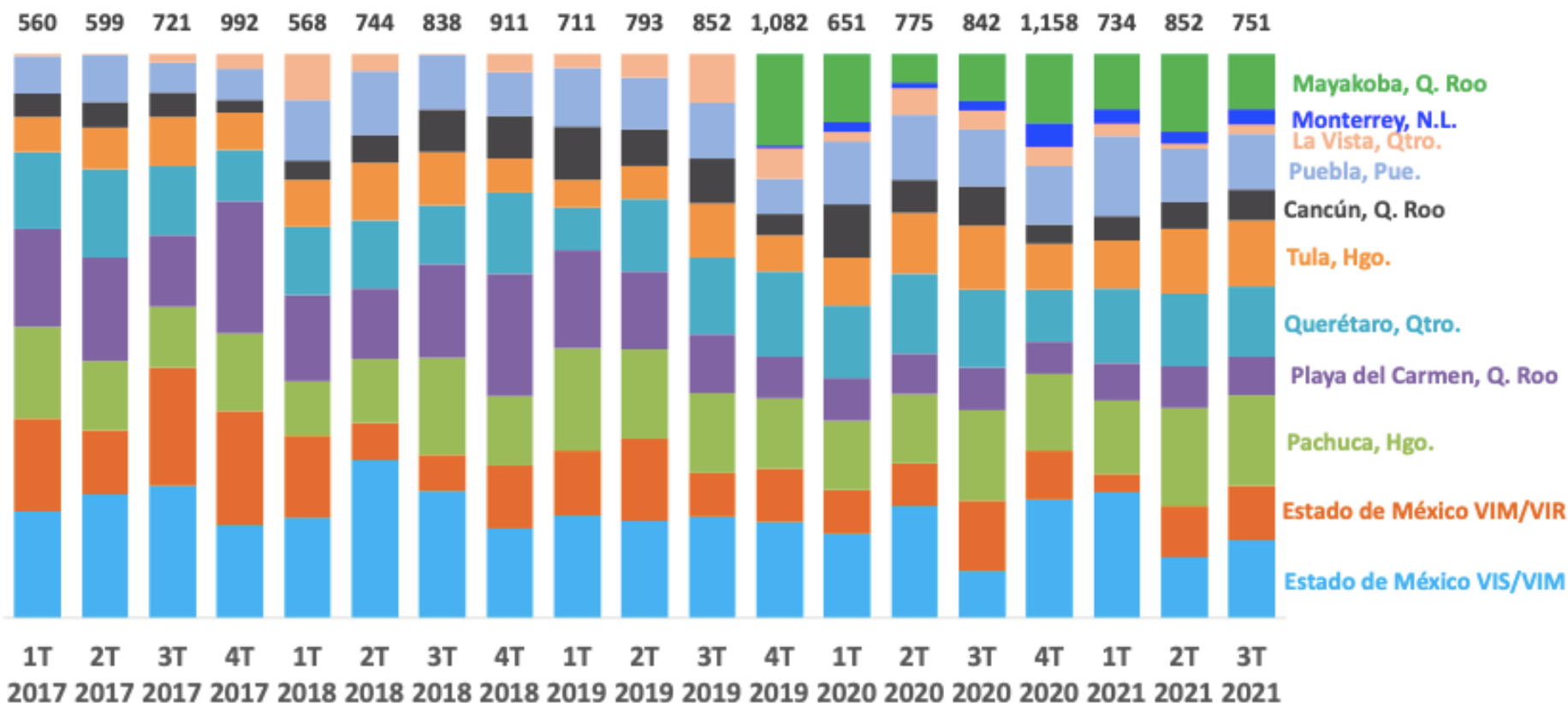
INGRESOS POR VIVIENDA

Por plaza:

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

Distribución de Ingresos por Plaza de la Compañía

(Millones de pesos y %, Trimestral al 1T2017 – 3T2021)



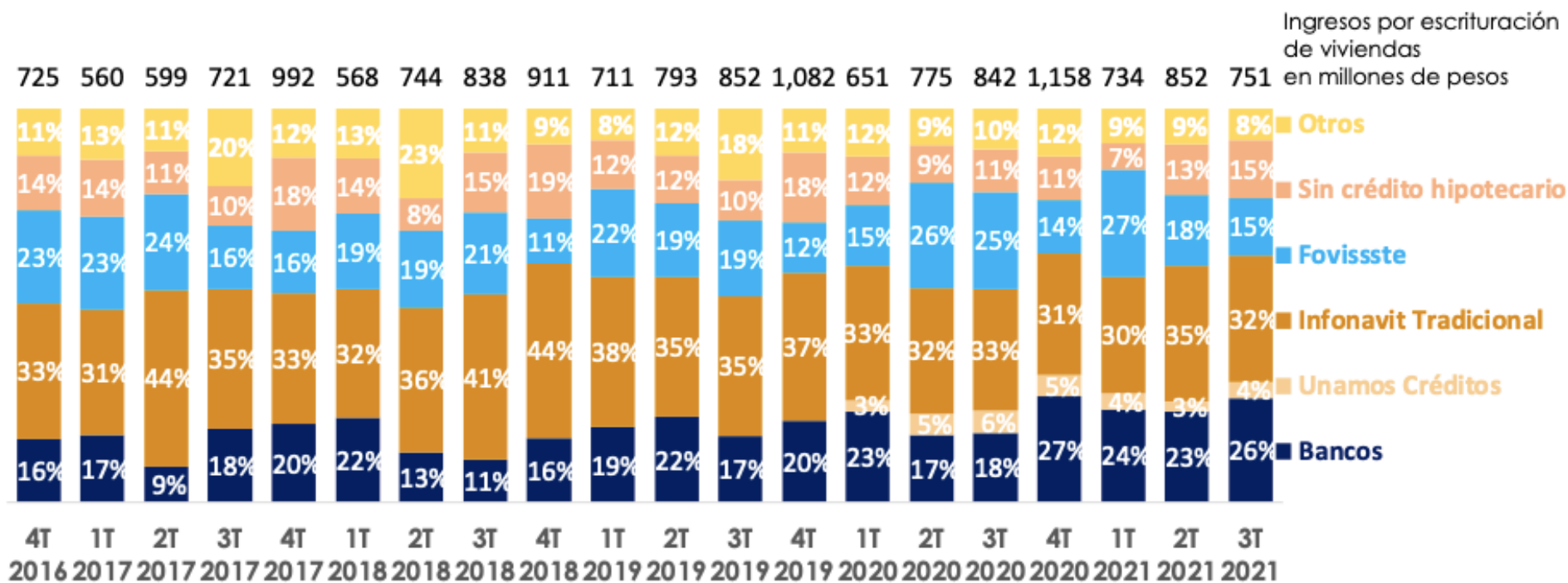
INGRESOS POR VIVIENDA

Por tipo de financiamiento:

Durante el tercer trimestre del 2021, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit tradicional se mantuvieron en el 32%. Sin embargo, los ingresos a través de clientes con hipotecas del Fovissste disminuyeron del 25% en el 3T'20 al 15% en el 3T'21. Esta caída se compensó con un incremento significativo de los ingresos de hipotecas con bancos comerciales, al pasar del 18% en el 3T'20 a 26% en el 3T'21, ante un impulso de la banca comercial mexicana a este tipo de financiamiento. 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.

Distribución de Ingresos por tipo de Financiamiento de la Compañía (trimestral)

(Ps. millones)



DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Bruta

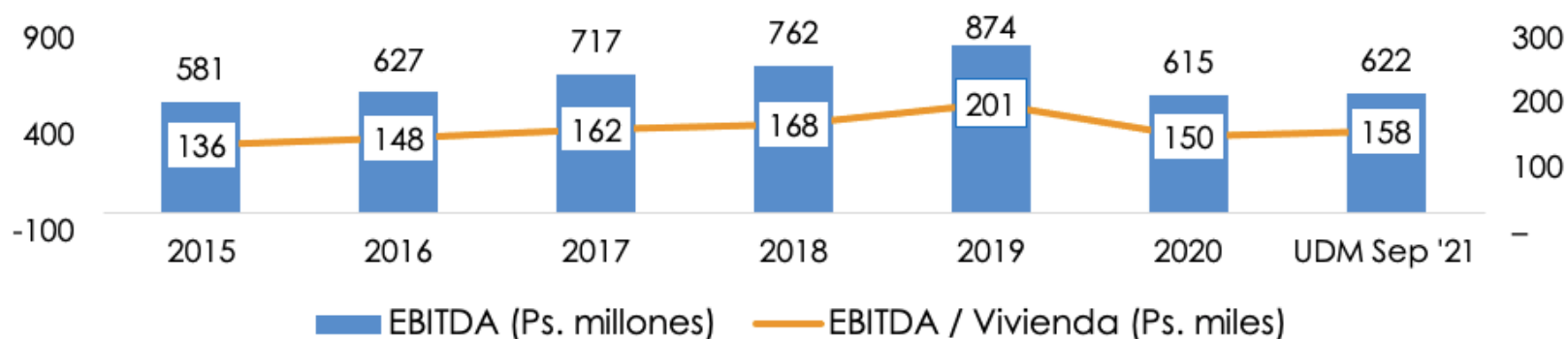
En el tercer trimestre de 2021, la Utilidad Bruta fue de 270 millones de pesos, una disminución del 2.3% respecto a los 276 millones de pesos del tercer trimestre del año anterior. El Margen Bruto fue de 30.0% en el 3T'21, mismo nivel que en el 3T'20. En lo que va del año, la Utilidad Bruta alcanzó los 767 millones de pesos, logrando un margen del 29.7% y representando un incremento del 4.4% respecto a los 735 millones de pesos obtenidos en los primeros 9 meses del año para el periodo anterior.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 3T'21, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos disminuyeron un 5.7% en comparación con el 3T'20, situando el margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) en 12.3% en comparación al 12.7% registrado para el mismo periodo del año anterior.

EBITDA

En el 3T'21, el EBITDA alcanzó los 160 millones de pesos, un aumento del 0.2% comparado con el 3T'20.



DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el tercer trimestre del 2021, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 30.8 millones de pesos en comparación con los 32.8 millones de pesos en el tercer trimestre del 2020, representando una disminución de 6.1%. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos disminuyó casi 0.2 p.p., al pasar de 3.6% durante el 3T'20 a 3.4% en el 3T'21.

| CONCEPTO (millones de pesos) | 3T20 | 3T21 | Δ% | UDM Sep '20 | UDM Sep '21 | Δ% |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Intereses en Costo de Ventas | 25.0 | 23.8 | (4.8%) | 89.5 | 101.9 | 13.8% |
| Ingresos por Interés | (6.7) | (14.9) | 123.9% | (30.2) | (52.5) | 73.6% |
| Gastos financieros | 14.5 | 21.9 | 51.6% | 47.3 | 82.8 | 74.8% |
| Total CIF | 32.8 | 30.8 | (6.1%) | 106.6 | 132.2 | 23.9% |
| CIF a Ingresos | 3.6% | 3.4% | (0.1 p.p.) | 3.0% | 3.5% | 0.5 p.p. |

Impuestos a la Utilidad

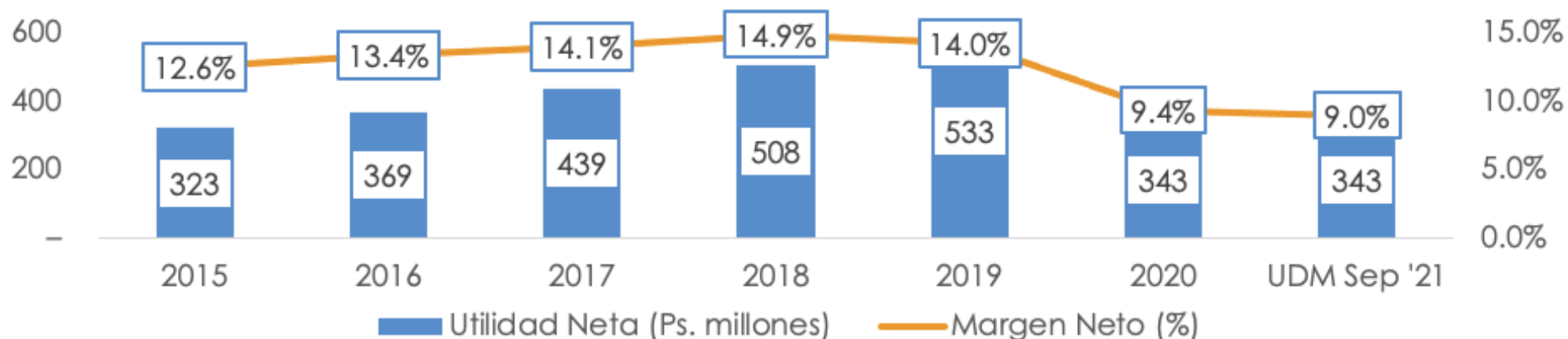
En el 3T'21, los impuestos a la utilidad contabilizados cerraron en 23 millones de pesos, en línea con los 23 millones de pesos reportados en el mismo periodo del 2020. La tasa impositiva de la Compañía fue de 20.0% en el 3T'21, mismo nivel con respecto a la tasa de 20.0% del 3T'20.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Neta

Durante el 3T'21, la Utilidad Neta alcanzó 92.3 millones de pesos comparado con 92.2 millones de pesos en el 3T'20, registrando un aumento del 0.1%. El Margen Neto del trimestre incrementó 0.2 p.p., ubicándose en 10.2%.



ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes

Al finalizar el tercer trimestre del 2021, el saldo de Efectivo y Equivalentes se ubicó en 681 millones de pesos, un incremento importante respecto a los 511 millones de pesos del 3T'20. Al 30 de septiembre del 2021, el saldo de efectivo fue equivalente a 12.6 semanas de costo de ventas y gastos financieros. Ante la certeza de la reactivación económica, hemos empezado a reducir el monto de efectivo en caja.

Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de 7,124 millones de pesos en el 3T'20 a 7,566 millones de pesos al finalizar este periodo, representando un aumento del 6.2%.

LA DEUDA BRUTA DE VINTE INCREMENTÓ EN UN 10.2% EN EL 3T'21 COMPARADA CON EL 3T'20, MIENTRAS QUE LA DEUDA NETA INCREMENTÓ EN UN 4.5%.

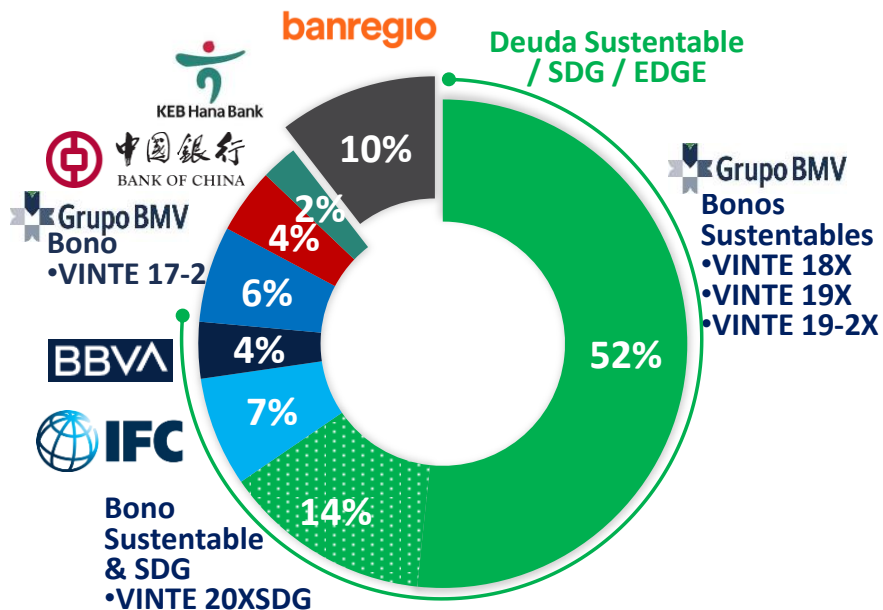
Deuda

| Concepto (millones de pesos) | 3T20 | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Deuda Bruta | 2,593.5 | 2,893.2 | 2,752.6 | 2,781.1 | 2,858.3 |
| Deuda Neta | 2,083.0 | 1,600.0 | 1,779.8 | 1,850.8 | 2,177.5 |

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional y, al finalizar el 3T'21, el 74% de la deuda neta se encuentra denominada a una tasa fija. El plazo promedio de vencimiento se situó en 3.8 años al terminar el 3T'21, una parte representada por la deuda dispuesta y mantenida en el Balance como efectivo y equivalentes de la Compañía.

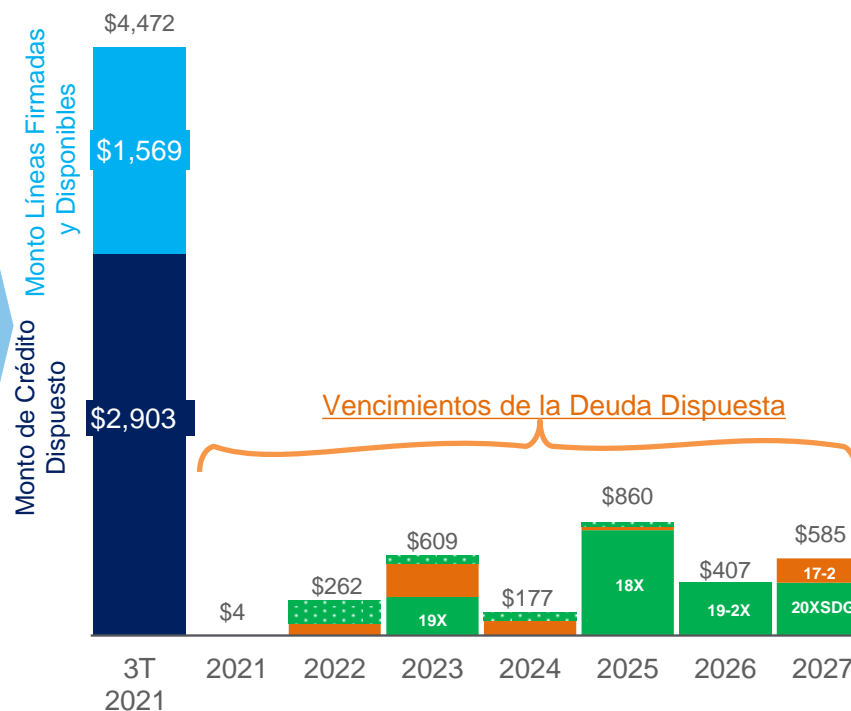
Con las firmas recientes con el IFC y BID, así como con la emisión de VINTE 20SDG ampliamos la sustentabilidad de la deuda y ampliamos plazo.

Deuda Bruta \$2,903 mdp* (al 30 de septiembre de 2021)



- 🏠 **681 mdp en caja al 30 de septiembre**
- 🏠 **76%** de la deuda **sustenable/SDG/EDGE**
- 🏠 **100%** de la deuda en pesos

Acceso a Financiamiento Comprometido (\$ mdp, al 30 de septiembre de 2021)



- 🏠 **Plazo** promedio de la deuda igual **3.8 años**
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,569 mdp**
- 🏠 **Líneas dispuestas / líneas totales = 65%**

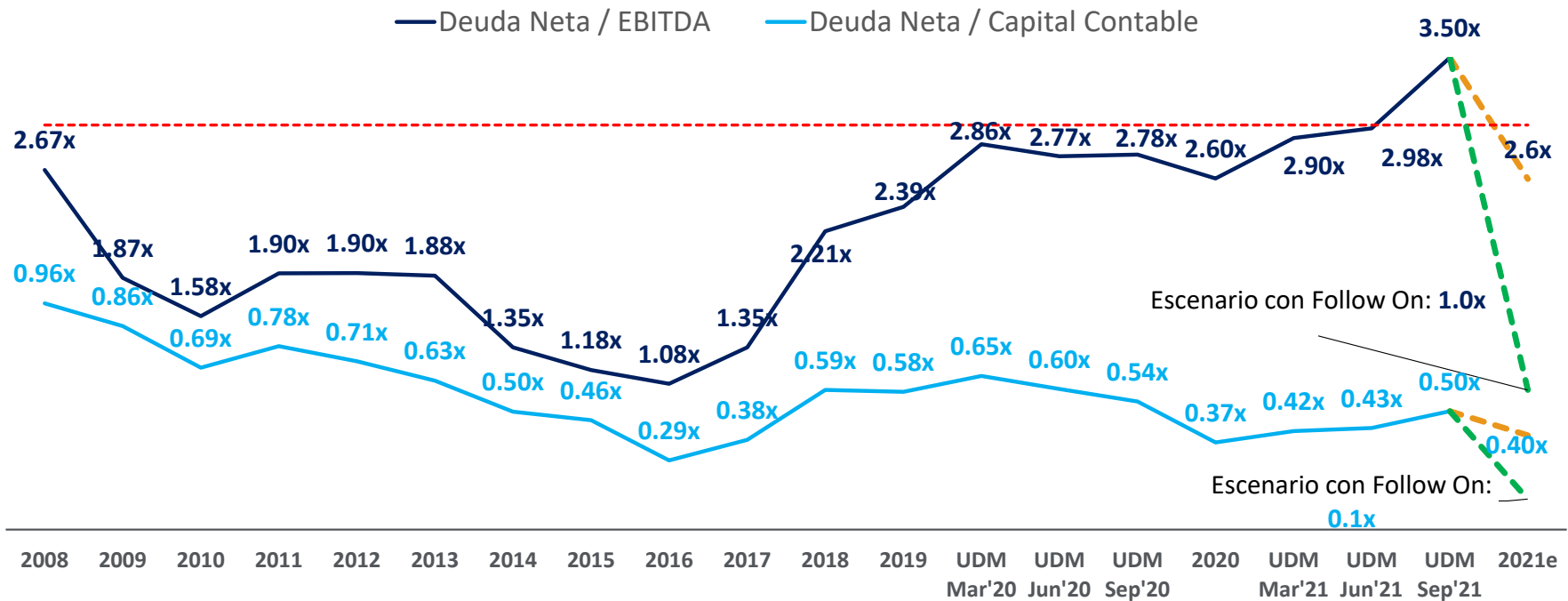
* Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,858.4 mdp

EN EL 3T'21, EL NIVEL DE APALANCAMIENTO MEDIDO A DEUDA NETA / EBITDA FUE DE 3.5X. ASIMISMO, LA DEUDA NETA / CAPITAL CONTABLE SE SITUÓ EN 0.50X PARA EL TERCER TRIMESTRE, MOSTRANDO UNA REDUCCIÓN COMPARADA CON 0.65X AL INICIO DE LA PANDEMIA.

Este apalancamiento es en línea a lo esperado, derivado del nivel de inversiones requerido para un fuerte 4T'21. En el cuarto trimestre de este año, esperamos regresar a niveles alrededor de 2.6x, principalmente por un fuerte crecimiento esperado en el EBITDA o bajar hasta a 1.0x en caso de concretar exitosamente en este 4T'21 el *Follow On Sustentable*.

Apalancamiento
(2008 – 3T 2021)

| (MX\$m) | 4T 2019 | 1T 2020 | 2T 2020 | 3T 2020 | 3T 2021 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Deuda Neta | \$2,093 | \$2,373 | \$2,224 | \$2,083 | \$2,178 |



Fuente: Datos de la Compañía.

INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- Vinte obtuvo la opinión favorable del experto independiente internacional Pacific Corporate Sustainability (PCS), en la que certifica que los recursos netos que se obtengan de una próxima colocación accionaria en la BMV serán utilizados en un 100% para el desarrollo de comunidades habitacionales sustentables. Esto implica que la oferta sería la primera oferta pública subsecuente de acciones sustentables (Follow-On Sustentable) en América Latina (y de las primeras a nivel mundial).
- Vinte obtuvo recientemente la opinión favorable del experto independiente internacional Sustainalytics (de Morning Star) respecto al Marco de Referencia de Inversiones de Capital Sustentable, en la que los proyectos a financiar elegibles muestran impacto positivo social y ambiental incluyendo 3 segmentos de viviendas y con objetivos de eficiencias medidas a través de viviendas certificadas EDGE.
- El 6 de agosto del 2021, Vinte anunció la publicación de su Informe Anual Sustentable 2020, elaborado con la opción Esencial de los Estándares GRI. Este es el cuarto año consecutivo que se publica el Informe Anual Sustentable, el cual incluye la estrategia de sustentabilidad y compromisos relacionados con la continuidad de inversiones con alto impacto positivo social y ecológico, en línea con el modelo de negocio sustentable de creación de valor compartido ("Shared Value Business Model").
- En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Vinte de fecha 19 de octubre del 2021, en la cual se tuvo el 92% de asistencia, fue aprobado el Follow-On Sustentable. Adicionalmente fue aprobado un pago de un dividendo a los accionistas por la cantidad de \$0.463 pesos por acción en circulación, equivalente a la cantidad total de hasta \$100,204,966 pesos, que será pagado el 28 de octubre del 2021. Este dividendo corresponde a las utilidades del 2020. También se aprobó una política de dividendos en donde se establece que se pagará a partir del 2022, mínimo un 25% de las utilidades netas del año anterior y no se estableció un máximo, sino que el monto será determinado cada año por la Asamblea.
- Durante el tercer trimestre, Vinte logró la certificación adicional de 383 viviendas EDGE, alcanzando 2,102 viviendas EDGE certificadas durante el 2021.

COBERTURA DE ANALISTAS

| Institución | Analista | Email | P.O. | Recomendación |
|------------------------|-------------------|--|-----------|---------------|
| Actinver | Ramón Ortiz Reyes | rortiz@actinver.com.mx | Ps. 32.70 | Compra |
| Miranda GR | Martín Lara | martin.lara@miranda-gr.com | Ps. 36.00 | Compra |
| SIGNUM Research | Daniel Espejel | daniel.espejel@signumresearch.com | Ps. 33.06 | Compra |

INFORMACIÓN ADICIONAL

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable, verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 18 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 48 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 29 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

| ACTIVO (miles de pesos) | Sep 30, 2020 | Sep 30, 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| ACTIVO A CORTO PLAZO: | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales | 510,523 | 680,886 |
| Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto) | 372,106 | 385,488 |
| Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto) | - | - |
| Inventarios inmobiliarios | 3,044,884 | 3,189,710 |
| Pagos anticipados y otros activos | 207,141 | 248,437 |
| TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO | 4,134,654 | 4,504,521 |
| ACTIVO A LARGO PLAZO: | | |
| Inventarios inmobiliarios | 4,079,500 | 4,376,611 |
| Activos intang. y cargos diferidos (Neto) | 82,728 | 61,107 |
| Propiedades, mobiliario y equipo | 97,201 | 104,362 |
| Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc. | - | - |
| Otros activos a largo plazo | 7,350 | 5,660 |
| Cuentas y Documentos por cobrar (Neto) | 394 | 387 |
| TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO | 4,267,174 | 4,548,128 |
| TOTAL DE ACTIVOS | 8,401,827 | 9,052,649 |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | |
| PASIVO A CORTO PLAZO: | | |
| Proveedores CP y acreedores diversos | 540,439 | 523,903 |
| Proveedores de terrenos CP | 86,383 | 48,110 |
| Dividendos por pagar | - | - |
| Deuda con costo de CP | 143,771 | 174,613 |
| Impuestos y otras cuentas por pagar | 95,387 | 93,484 |
| Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro | 243,445 | 192,366 |
| Otros pasivos circulantes sin costo | 135,693 | 74,475 |
| TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO | 1,245,119 | 1,106,950 |
| PASIVO A LARGO PLAZO: | | |
| Deuda con costo de LP | 483,503 | 632,873 |
| Certificado bursátil | 1,966,305 | 2,050,862 |
| Créditos diferidos | - | - |
| Impuestos diferidos | 774,869 | 852,554 |
| Otros pasivos LP sin costo | 97,812 | 69,857 |
| TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO | 3,322,488 | 3,606,146 |
| TOTAL DE PASIVOS | 4,567,607 | 4,713,097 |
| CAPITAL CONTABLE | | |
| Capital social | 1,213,364 | 1,609,112 |
| Reserva para readquisición de acciones | 132,102 | 95,995 |
| Resultados acumulados Ejercicios Anteriores | 2,141,229 | 2,274,552 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 245,068 | 242,948 |
| Participación no controladora | 102,457 | 116,945 |
| TOTAL DE CAPITAL CONTABLE | 3,834,220 | 4,339,552 |
| TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | 8,401,827 | 9,052,649 |

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

| Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones) | 3T20 | 3T21 | D% | 9M '20 | 9M '21 | Δ% |
|--|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| Viviendas (Unidades) | 985 | 843 | (14.4%) | 2,791 | 2,647 | (5.2%) |
| Precio Promedio | 905.9 | 924.5 | 2.0% | 856.4 | 920.6 | 7.5% |
| Ingresos | 922,329 | 901,433 | (2.3%) | 2,428,716 | 2,579,252 | 6.2% |
| Costos de Ventas (Sin intereses) | 645,799 | 631,193 | (2.3%) | 1,694,128 | 1,812,062 | 7.0% |
| Utilidad Bruta | 276,529 | 270,240 | (2.3%) | 734,588 | 767,190 | 4.4% |
| Margen Bruto | 30.0% | 30.0% | N.A. | 30.2% | 29.7% | (0.5 p.p.) |
| GAV y otros Gastos | 117,102 | 110,445 | (5.7%) | 301,010 | 325,889 | 8.3% |
| EBITDA | 159,428 | 159,795 | 0.2% | 433,578 | 441,301 | 1.8% |
| Margen EBITDA | 17.3% | 17.7% | (0.4 p.p.) | 17.9% | 17.1% | (0.7 p.p.) |
| Depreciación y Amortización | 11,278 | 13,515 | 19.8% | 34,118 | 37,487 | 9.9% |
| CIF | 32,845 | 30,844 | (6.1%) | 85,226 | 89,974 | 5.6% |
| Utilidad Antes de Impuestos | 115,305 | 115,436 | 0.1% | 314,235 | 313,841 | (0.1%) |
| Margen de Utilidad Antes de Impuestos | 12.5% | 12.8% | (0.3 p.p.) | 12.9% | 12.2% | (0.8 p.p.) |
| ISR | 23,070 | 23,087 | 0.1% | 62,847 | 62,768 | (0.1%) |
| Utilidad Neta | 92,235 | 92,349 | 0.1% | 251,388 | 251,073 | (0.1%) |
| Margen Neto | 10.0% | 10.2% | (0.2 p.p.) | 10.4% | 9.7% | (0.6 p.p.) |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 384 | 3,827 | N.A. | 6,320 | 8,125 | 28.6% |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 91,851 | 88,521 | (3.6%) | 245,068 | 242,948 | (0.9%) |
| Intereses en Costo de Ventas | 25,043 | 23,835 | (4.8%) | 64,668 | 70,629 | 9.2% |

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

| (Miles de pesos) | 3T20 | 3T21 | |
|---|------------------|------------------|------------|
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 314,235 | 313,841 | (0) |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización de activos intangibles | 34,118 | 37,487 | |
| Amortización de gastos de colocación de deuda | 10,431 | 13,358 | 2 |
| Baja de activos | 672 | 4,433 | |
| Intereses a cargo | 30,154 | 7,952 | (73) |
| Intereses a favor | (7,478) | (6,013) | (19) |
| Suma | 382,132 | 371,057 | (2) |
| CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO: | | | |
| Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar | 22,204 | (10,392) | |
| Decremento (Incremento) en Inventarios | (199,848) | (347,824) | 7 |
| Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos | (53,114) | (88,815) | 6 |
| Incremento (Decremento) en Proveedores | (84,562) | (168,393) | 9 |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos | (4,041) | 12,482 | |
| Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos | (23,380) | (21,015) | (10) |
| Flujos Generados o Utilizados en la Operación | (342,742) | (623,957) | 8 |
| Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación | 39,390 | (252,900) | |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | | |
| Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo | (3,136) | (7,986) | |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión | (3,136) | (7,986) | |
| Aumento en financiamiento bancario | 3,582,594 | 1,173,218 | (67) |
| Recompra de Acciones | (15,387) | (33,169) | |
| Disminución en instituciones de crédito | (3,337,694) | (905,467) | (72) |
| Disminución en financiamiento bursátil | - | (315,000) | |
| Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros | 28,727 | (64,872) | |
| Aumento de Capital | 1,083 | - | (100) |
| Gastos de colocación de deuda | (7,191) | (1,014) | (85) |
| Dividendos pagados | - | (197,197) | |
| Intereses pagados | (30,154) | (7,952) | (73) |
| Flujos Netos de Efectivo (Utilizado) Generado en Actividades de Financiamiento | 221,977 | (351,452) | |
| Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 258,232 | (612,338) | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo | 252,291 | 1,293,223 | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo | 510,523 | 680,886 | 3 |