

# REPORTE TRIMESTRAL

## 1T 2021



**Foto: Desarrollo Real Segovia**  
2,138 viviendas escrituradas 2016 – 2021  
Parque central de 3 hectáreas con campo de beisbol y futbol,  
ciclo-pista, multicancha, palapas, dog-park y juegos infantiles  
Planta de tratamiento de agua  
Laguna y pozo de absorción de agua pluvial

Inmobiliaria  
**Vinte**   
Una vida como debería ser la vida.

## Vinte inicia el año con un crecimiento de doble dígito y ajustando su plan de inversiones al alza

Cd. de México, México a 27 de abril 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 primer trimestre de 2021. 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.

- ❖ Ante un **crecimiento en las preventas del 26.1% y una visión positiva del 2021**, Vinte está **acelerando su plan de inversiones en un 14.0%**, a unos 3,250 millones de pesos para el 2021 (desde 2,850 millones de pesos invertidos en 2020).
- ❖ Vinte logró un **crecimiento de 13.7% en ingresos totales en el 1T21** para llegar a 782.9 millones de pesos, mostrando la resiliencia del modelo de negocio y una posición defensiva incluso ante entornos complejos. Vinte generó un **monto récord de ingresos para un primer trimestre tras haber impulsado sus inversiones** en el segundo semestre del 2020.
- ❖ **Debido a la pandemia global, se detuvieron los procesos de construcción de vivienda** (en el país y por ende en Vinte) durante **varios meses del 2020; en Vinte decidimos mantener contratados a los trabajadores de obra** a pesar del costo que implicó (cuyo impacto en márgenes se ha venido reconociendo al escriturar las viviendas que estaban en obra durante esos meses, una parte se escrituraron ya en 2020 y el resto se están escriturando en 2021). **A partir de julio de 2020 se recuperó la producción eficientemente y con la misma calidad.**
- ❖ **El EBITDA generado por Vinte para el 1T21 fue positivo por 125 millones de pesos**, un 1.4% menor al del 1T20.
- ❖ **Vinte redujo la deuda bruta en un 7.4% y la deuda neta un 25.0%** comparado con marzo de 2020. Aunado a ello, se logró aumentar la maduración promedio de la deuda a 5.3 años, derivado de la amortización anticipada de VINTE 17 a inicios del 2021.
- ❖ Vinte **incrementó su nivel de efectivo en 62%** a marzo del 2021 (comparado con hace 12 meses) para asegurar el **impulso de las inversiones en 2021 ante la visión positiva** en preventas que tiene la Compañía.
- ❖ En el 2020, Vinte **generó un flujo de efectivo positivo** de la operación de 288 millones de pesos, colocándose como **el más alto en la historia de la Compañía**. Durante el 1T21, el flujo de efectivo operativo fue negativo por 10 millones de pesos, lo que representa una mejora significativa comparado con el 1T20 (cuando tuvo un flujo negativo de 247 millones de pesos).
- ❖ Vinte realizó 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. Asimismo, **se estará poniendo a consideración de la Asamblea este 30 de abril la aprobación de un dividendo en efectivo adicional** por el mismo monto a pagar entre mayo y julio del 2021.

## CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

*Actualmente estamos viviendo un momento muy particular en el país, con más de 20 millones de vacunas en los primeros meses del año y más del 50% de la población en EUA ya vacunados. El Fondo Monetario Internacional estima un crecimiento del PIB del 5% para el 2021. Las remesas y las exportaciones están en un nivel récord máximo histórico. Hemos estado observando la recuperación en el empleo y en el índice de confianza del consumidor en México. La banca comercial se encuentra en sus niveles máximos históricos en cuanto a sus índices de capitalización y de cobertura.*

*La reforma a la nueva ley de Outsourcing podría incrementar la recaudación del Infonavit en más 2,800 millones de pesos y ampliar el número de afiliados con acceso a hipotecas pues aproximadamente 5 millones de trabajadores en México están empleados a través de subcontratación (de acuerdo con el IMSS). Estas reformas también podrían tener un impacto positivo en el PTU de todos los trabajadores y empleados del país, mejorando así su capacidad de compra de una casa.*

*Asimismo, vemos la innovación en nuevos productos del Infonavit de manera positiva para el otorgamiento de hipotecas, que junto con el impulso del Fovissste y de la banca comercial, el otorgamiento de hipotecas para viviendas nuevas ha seguido creciendo en los primeros meses del 2021.*

*La suma de todas estas circunstancias particulares que estamos viviendo en el país, nos genera una visión positiva hacia la venta de viviendas de Vinte y es el fundamento por el cual estamos impulsando sólidamente en 2021 nuestras inversiones en México.*

*Asimismo, continuamos con nuestro fuerte enfoque en sustentabilidad y tecnología de información. Queremos seguir desarrollando una empresa que no solamente logre crecimientos en ingresos y rentabilidad, sino que también colabore a la sociedad ofreciendo productos sustentables y que mejoren el impacto ambiental. Recientemente, Vinte logró certificar otras 1,156 viviendas con certificación EDGE (del Banco Mundial). De este total, en 334 de ellas se alcanzó el nivel de certificación EDGE Advanced, categoría que requiere un ahorro mínimo del 40% en energía. Estas certificaciones generaron un ahorro a partir de febrero en la tasa de interés del financiamiento que tenemos actualmente del IFC.*

*En la siguiente Asamblea General Ordinaria, que se celebrará el 30 de abril, se propondrá el decreto y pago de dividendos a los accionistas hasta por la cantidad de 100.2 millones de pesos, equivalente a \$0.463 pesos por acción, resultado de la generación de efectivo positivo récord que tuvimos en 2020.*

*Estamos positivos y optimistas respecto al 2021. Nuestras preventas están creciendo a doble dígito y vemos oportunidades importantes de inversión. Reafirmamos el compromiso de la empresa con sus accionistas, tenedores de bonos, y demás grupos de interés, teniendo como principal objetivo dejar una huella positiva en la sociedad.*

**Sergio Leal Aguirre,**  
Presidente Ejecutivo

## CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Logramos un crecimiento del 12.7% en ingresos por escrituración de viviendas en el primer trimestre del año, aún ante la crisis actual y después de un crecimiento de 7.0% en el cuarto trimestre de 2020, en el que, conforme a la estacionalidad típica del negocio, el cuarto trimestre es el de mayor operatividad en el año. Por lo que estamos muy orgullosos, y optimistas de lo que viene para 2021, pero manteniendo siempre un enfoque conservador y responsable frente a la crisis mundial actual por la pandemia.

Los ingresos totales crecieron 13.7%, mientras que el EBITDA y la utilidad neta alcanzaron márgenes positivos de 16.0% y 8.7%, respectivamente. Logramos mantener la rentabilidad de la empresa y generar flujo de efectivo por 288 millones de pesos durante el 2020, años con la mayor generación de flujo operativo en la historia de la Compañía, a pesar de las medidas que se tomaron ante la pandemia, e iniciamos el 2021 con señales positivas para continuar con estos resultados.

Hemos logrado recuperar el nivel operativo después de que mantuvimos a personal de obra aún ante una casi nula actividad de construcción durante abril, mayo y junio de 2020, lo que nos dejó en una mejor posición para enfrentar las oportunidades de crecimiento que estamos viendo dado la fuerte demanda de vivienda y una oferta de vivienda limitada.

La mezcla de vivienda ha sido un factor clave para enfrentar la crisis, nuestro portafolio de proyectos está diversificado por plaza, por segmento y por tipo de financiamiento hipotecario, lo que nos da gran flexibilidad operativa, reduciendo algunos riesgos y generando oportunidades de crecimiento.

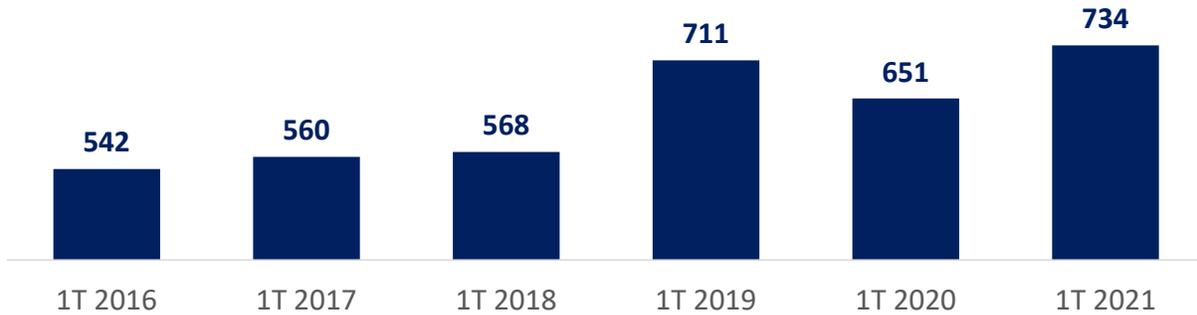
El precio de nuestra vivienda en este trimestre incrementó 5.2% comparado con el 1T20, y esperamos seguir con una mezcla de mayor precio en los próximos trimestres, logrando una recuperación en rentabilidad. Dicho precio promedio muestra una disminución de 4.6% respecto al 4T20, derivada principalmente por la finalización de nuestro desarrollo de vivienda media residencial de Tecámac, Estado de México y el inicio del nuevo, mostrando un desfase en ingresos de dicho segmento y plaza.

Durante el 2021 nos seguiremos enfocando en satisfacer las necesidades del mercado, apoyándonos en la resiliencia de nuestro modelo de negocio y nuestra flexibilidad operativa. Estamos convencidos de que el negocio que hemos construido y las bases de nuestra estrategia se encuentran en una posición óptima para aprovechar las oportunidades de inversión y crecimiento que se presenten.

**René Jaime Mungarro,**  
Director General

VINTE CRECIÓ EL 12.7% EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS Y 13.7% EN INGRESOS TOTALES, GENERANDO ASÍ UN MONTO RÉCORD DE INGRESOS PARA UN PRIMER TRIMESTRE

**Ingresos por escrituración de viviendas**  
*(millones de pesos)*



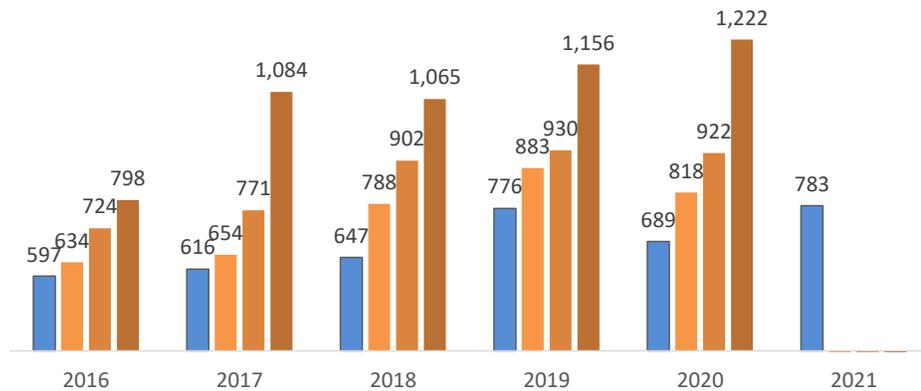
*Crecimiento vs trimestre de año previo:*

(6.8%)	3.5%	1.3%	25.1%	(8.4%)	<b>12.7%</b>
--------	------	------	-------	--------	--------------

**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%**

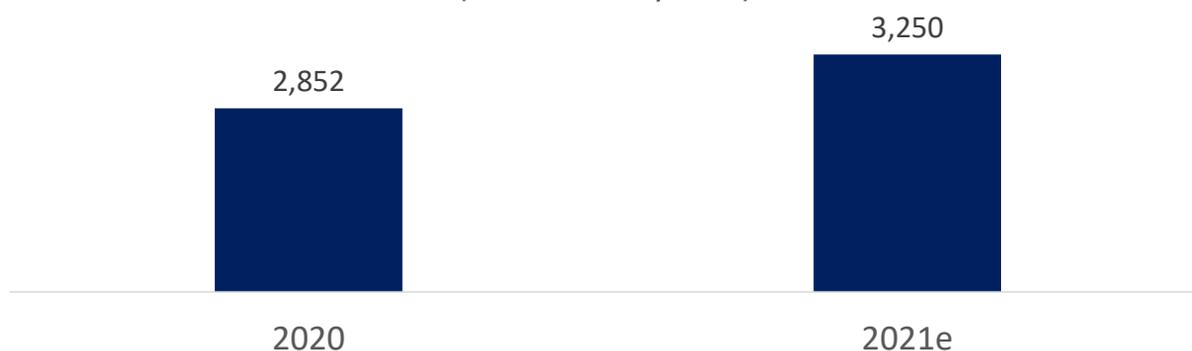
**Crec. 1er Trimestre: -1.2% +3.1% +5.0% +20.0% -11.3% +13.7%**

EL 2021 INICIA CON CRECIMIENTOS EN PREVENTAS DEL 26.1%, Y CON UNA MEZCLA QUE INCREMENTA EL PRECIO PROMEDIO DE LOS APARTADOS

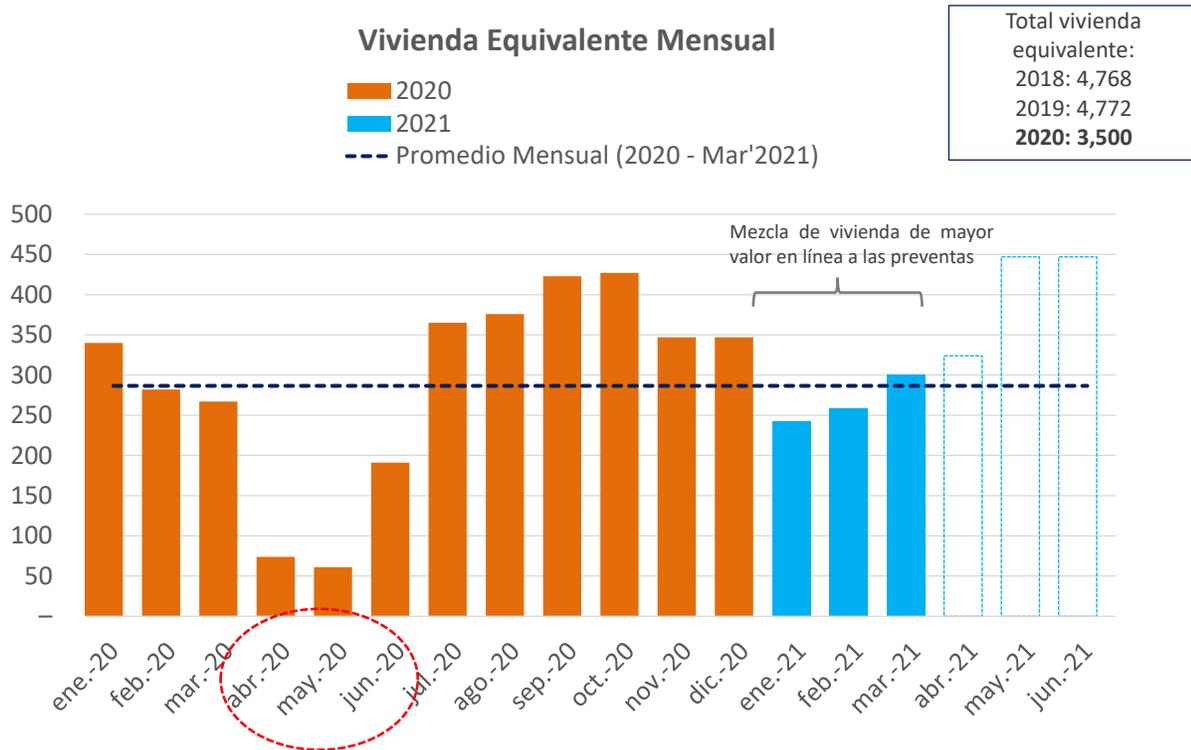
Ventas Netas por Precio Promedio (unidades)	1T 2020	1T 2021	Δ%
Hasta \$650 mil	395	360	(8.9%)
\$650 mil a \$900 mil	253	240	(5.1%)
\$900 mil a \$2,000 mil	136	364	167.6%
\$2,000 mil a \$3,900 mil	23	27	17.4%
<b>Total</b>	<b>807</b>	<b>991</b>	<b>22.8%</b>
Mayakoba (Precio Prom. ~1,000 mil)	23	56	143.5%
<b>Total con Mayakoba</b>	<b>830</b>	<b>1,047</b>	<b>26.1%</b>

PARA EL 2021 ESTAMOS IMPULSANDO LAS INVERSIONES EN UN 14%, PARA UN TOTAL PLANEADO DE 3,250 MILLONES DE PESOS EN EL 2021

**Inversión en reserva territorial, infraestructura, urbanización y edificación, bajo el concepto de comunidades sustentables**  
(millones de pesos)



DESPUÉS DE UN 2020 COMPLEJO PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA POR LA OBLIGACIÓN DE CIERRE DE ACTIVIDADES, VINTE RETOMA LA PRODUCCIÓN CON UNA VISIÓN DE IMPULSO EN 2021



\*Viviendas Equivalentes: se refiere al número total de viviendas en producción por el grado de avance (por ejemplo, 100 viviendas al 70% es igual a 70 viviendas equivalentes).

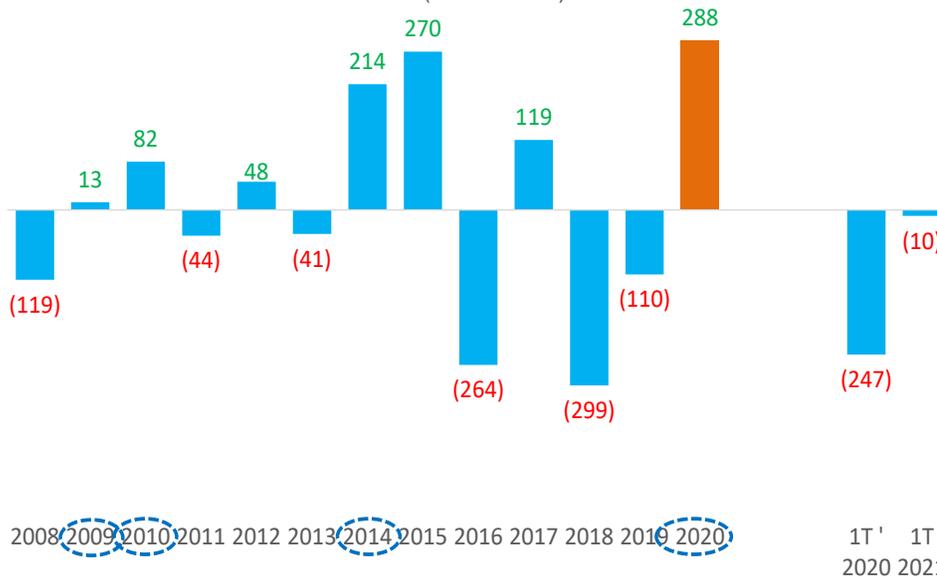
## PRODUCCIÓN MENSUAL DE VIVIENDA EQUIVALENTE VINTE

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. Para el primer trimestre del 2021, se encontró en niveles normalizados, considerando un enfoque hacia segmentos de mayor precio promedio.

## FLUJO DE 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 el flujo positivo más altos de la historia de la Compañía, alcanzando 288 millones de pesos, superando lo originalmente estimado en los estados financieros. Mientras que en el primer trimestre del año presentamos un flujo operativo negativo por 10 millones de pesos que se compara con 247 millones de pesos negativos durante el 1T20.

**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.**

## INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES PARA LAS INVERSIONES Y PLAN DE NEGOCIOS

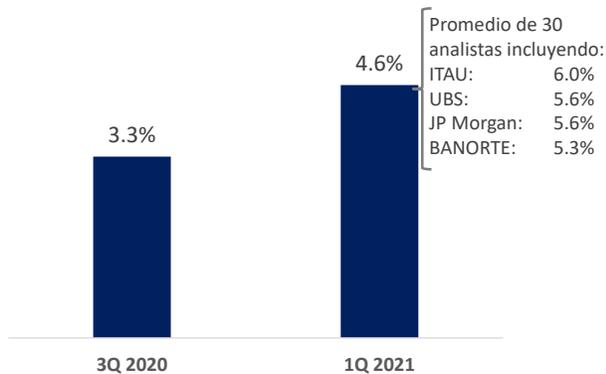
Se continúa fortaleciendo la expectativa de mejora de la economía mexicana por las instituciones financieras y comunidad empresarial.

### Evolución de la perspectiva de Crecimiento de México

- Se está teniendo una visión más optimista sobre la economía Mexicana, basada en:
  - Paquete de estímulo fiscal por 5.7 Trillones de Dólares por parte del gobierno de EUA
  - Política monetaria expansiva, manteniendo tasas por debajo de la inflación en EUA y en México con una reducción de 325 pbs en la tasa de referencia desde 7.25% a principio de marzo 2020, a 4.0% actual.
  - Esfuerzos mejorados de vacunación.
- La comunidad empresarial ha experimentado un cambio positivo de expectativas:

#### Promedio de Expectativa Crecimiento Esperado

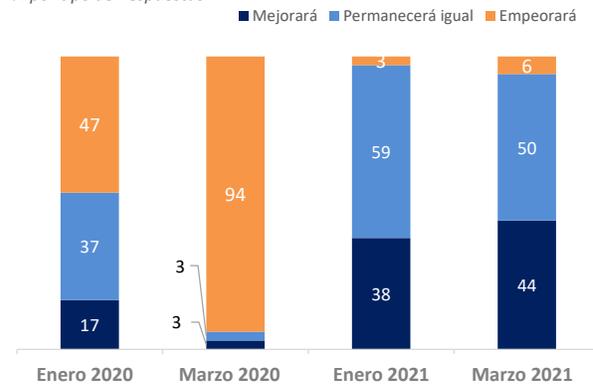
% de Crecimiento real del PIB 2021 de México



Fuente: Citibanamex – Encuesta de Expectativas (expectativa promedio de 30 analistas)

#### Encuesta Banxico - Clima de Negocios

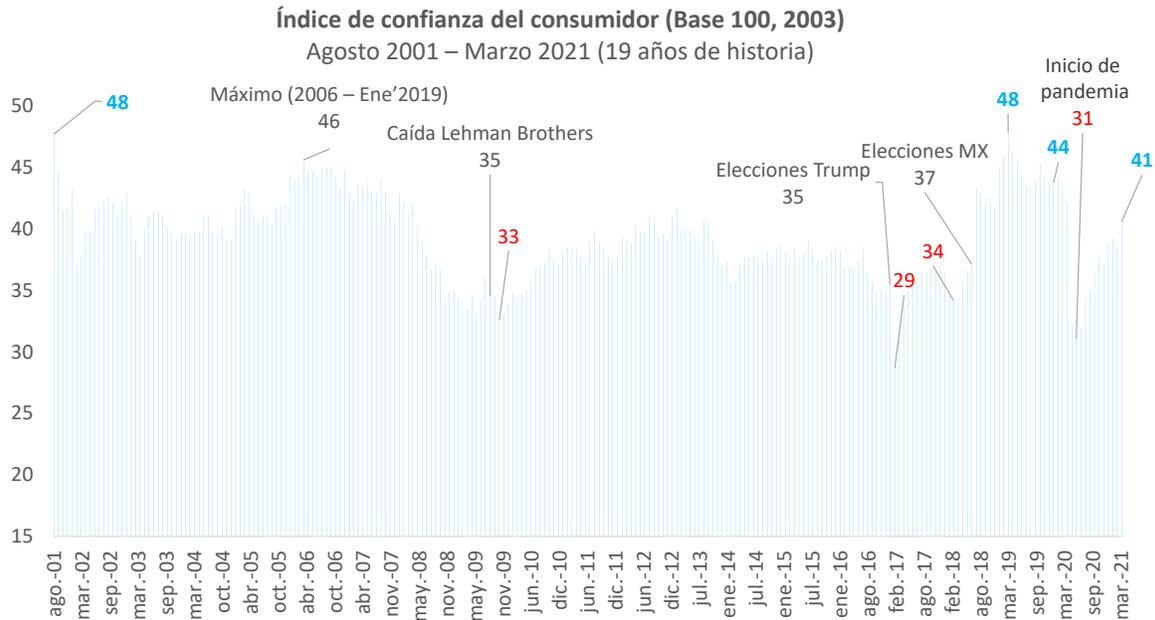
% por tipo de Respuestas



Fuente: Banxico, data a April 2021

## 1. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR, A LA ALZA EN ÚLTIMOS 9 MESES

El índice de confianza del consumidor en México disminuyó hace un año a niveles mínimos históricos, pero ha ido recuperándose los últimos nueve meses, como lo ha hecho en situaciones similares en el pasado.



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

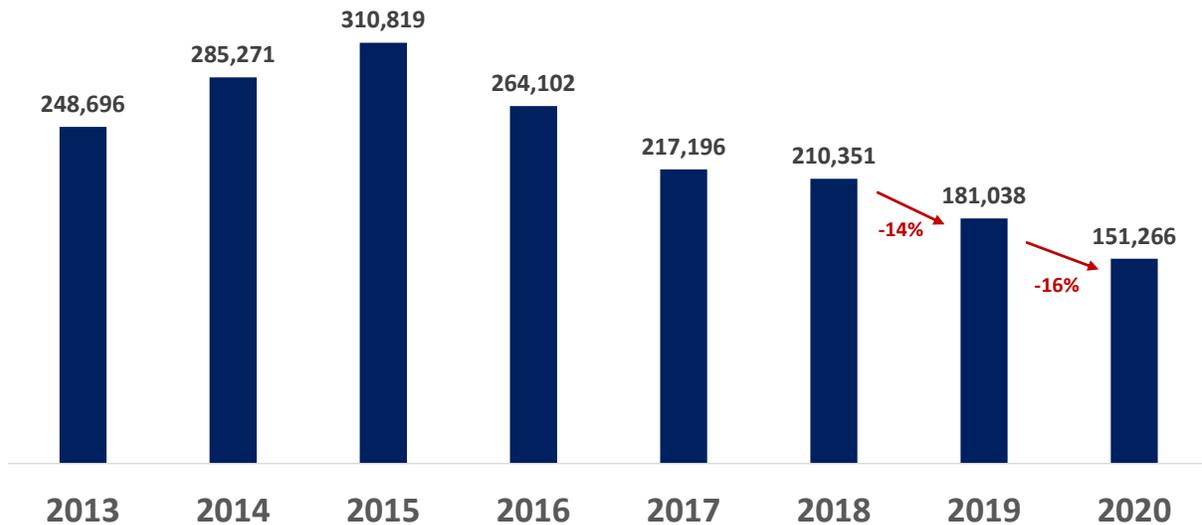
Entre agosto de 2020 y marzo de 2021 se crearon más de 530 mil empleos netos. El nivel de empleo actual es similar al observado a finales del 2018.



La producción anual de vivienda en México continúa en niveles mínimos de los últimos 10 años, y en 2020 la oferta cayó un 16.4% adicional en el año.

### Producción Anual de Vivienda

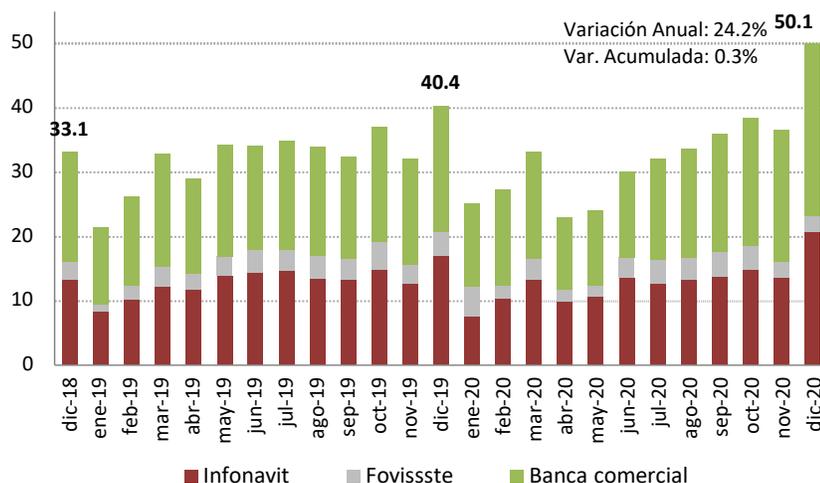
Unidades, del 2013 a 2020.



### 3. RECORD DE ORIGINACIÓN DE HIPOTECAS EN DICIEMBRE PASADO, Y CRECIENDO EN PRIMEROS MESES DEL 2021

Los 3 principales originadores de hipotecas (Infonavit, Fovissste y Banca Comercial) mostraron resiliencia en su originación de vivienda nueva en el 2020, e inician los primeros meses con un aumento del 4.5% para 2021.

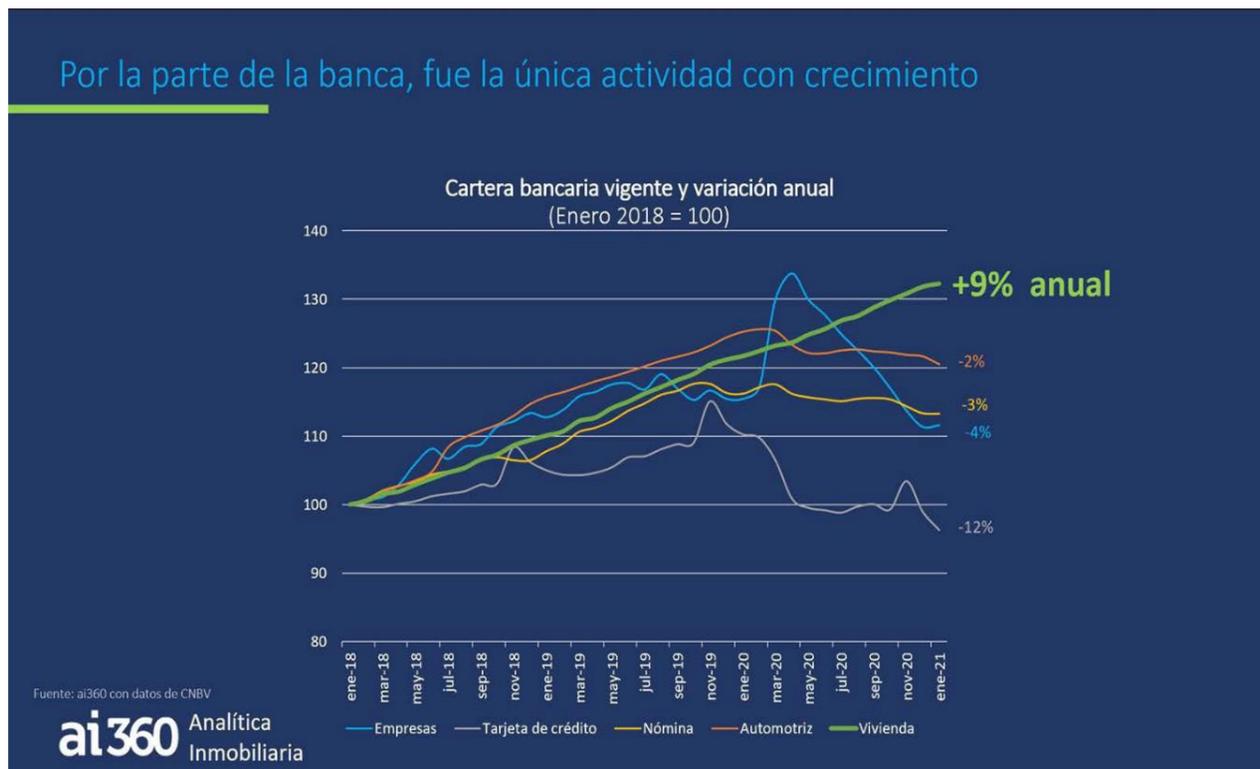
#### Monto de crédito originado por mes (mmdp)\*



\*Cifras en miles de millones de pesos corrientes

Fuente: ABM con información del Infonavit, Fovissste, CNBV, Conavi .

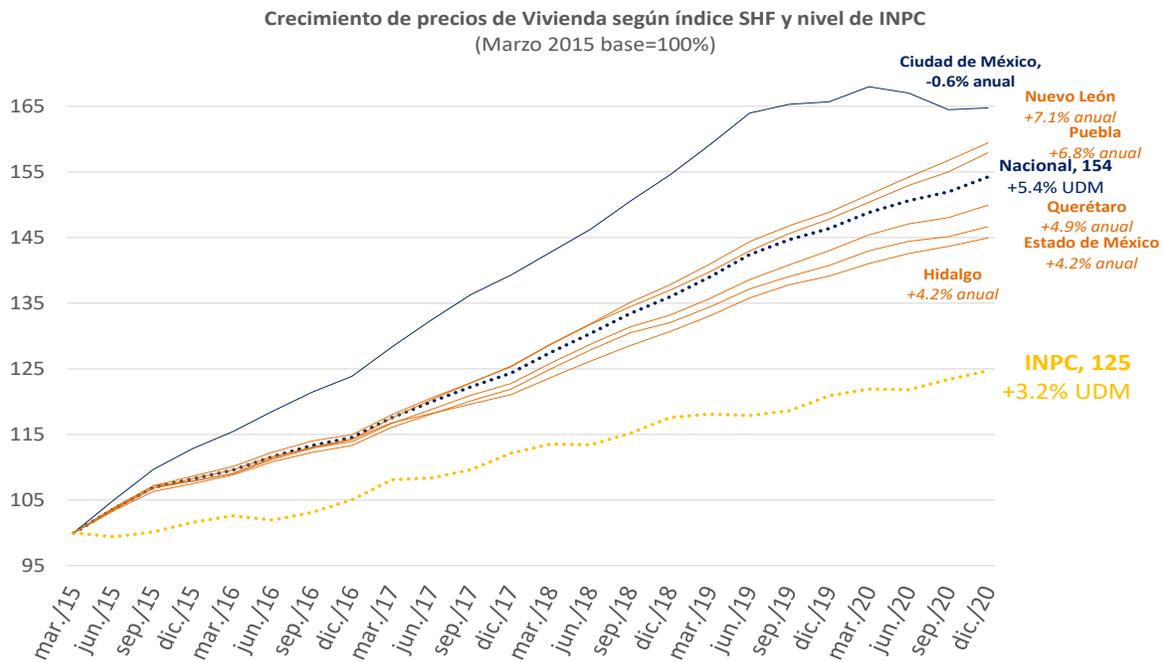
Por la parte de la banca, fue la única actividad con crecimiento



Hipotecas para Viviendas Nuevas	Infonavit		Fovissste		Hipoteca Bancaria		Total	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Enero – Febrero	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Viviendas	23,360	25,146	4,974	3,804	12,781	11,868	41,115	40,818
Crecimiento %	(0.4%)	7.6%	76.8%	(23.5%)	15.8%	(7.1%)	10.2%	(0.7%)
Valor promedio	460k	465k	705k	747k	1,523k	1,744k	820k	863k
Crecimiento %	1.5%	1.2%	5.5%	6.0%	0.9%	14.5%	4.9%	5.3%
Monto colocado (millones de pesos)	10,745	11,703	3,505	2,842	19,461	20,698	33,712	35,242
Crecimiento %	1.1%	8.9%	86.5%	(18.9%)	16.8%	6.4%	15.6%	4.5%

#### 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.



Fuente: SHF & INEGI

RESULTADOS OPERATIVOS

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	1T20	1T21	Δ%	UDM Mar '20	UDM Mar '21	Δ%
Viviendas (Unidades)	817	869	6.4%	4,240	4,139	(2.4%)
Precio Promedio (Miles)	841.2	885.1	5.2%	828	879	6.1%
<b>Ingresos</b>	<b>688,763</b>	<b>782,879</b>	<b>13.7%</b>	<b>3,657,267</b>	<b>3,744,935</b>	<b>2.4%</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	464,915	553,860	19.1%	2,442,940	2,651,954	8.6%
Utilidad Bruta	223,848	229,019	2.3%	1,214,327	1,092,981	(10.0%)
Margen Bruto	32.5%	29.3%	(3.2 p.p.)	33.2%	29.2%	(4.0 p.p.)
GAV y otros Gastos	96,978	103,903	7.1%	383,925	480,165	25.1%
<b>EBITDA</b>	<b>126,870</b>	<b>125,116</b>	<b>(1.4%)</b>	<b>830,402</b>	<b>612,816</b>	<b>(26.2%)</b>
Margen EBITDA	18.4%	16.0%	(2.4 p.p.)	22.7%	16.4%	(6.3 p.p.)
Depreciación y Amortización	11,395	11,789	3.5%	45,649	47,633	4.3%
CIF	24,110	27,806	15.3%	112,331	131,107	16.7%
Participación en Negocios Conjuntos	-	-	-	9,923	-	N.A.
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>91,365</b>	<b>85,520</b>	<b>(6.4%)</b>	<b>682,345</b>	<b>434,076</b>	<b>(36.4%)</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.3%	10.9%	(2.4 p.p.)	18.7%	11.6%	(7.1 p.p.)
ISR	17,571	17,104	(2.7%)	184,186	96,252	(47.7%)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>73,794</b>	<b>68,416</b>	<b>(7.3%)</b>	<b>498,159</b>	<b>337,825</b>	<b>(32.2%)</b>
Margen Neto	10.7%	8.7%	(2.0 p.p.)	13.6%	9.0%	(4.6 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,624	1,175	(67.6%)	12,758	10,233	(19.8%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	70,170	67,242	(4.2%)	485,401	327,591	(32.5%)
Intereses en Costo de Venta	19,016	24,885	30.9%	88,435	101,799	15.1%
<b>Número de Acciones en Circulación (en millones)</b>	<b>202,021,629</b>	<b>216,425,413</b>	<b>7.1%</b>	<b>202,021,629</b>	<b>216,425,413</b>	<b>7.1%</b>
Utilidad Neta por Acción	0.35	0.31	(10.6%)	2.40	1.51	(37.0%)

## INGRESOS TOTALES

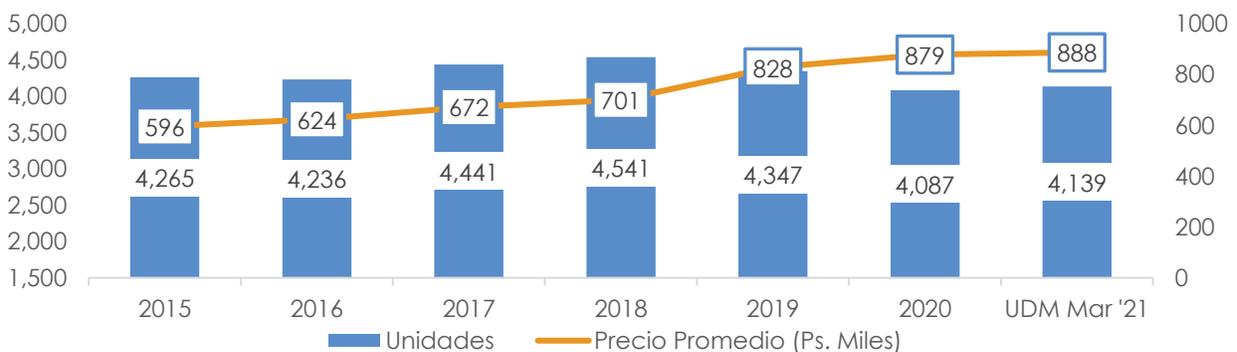
Los Ingresos Totales crecieron 13.7%, al pasar de 689 millones de pesos en el 1T20 a 783 millones de pesos en el 1T21, manteniéndose resilientes a pesar del impacto económico derivado de la pandemia y el desfavorable entorno macroeconómico.

El ingreso por escrituración de vivienda en el 1T21 creció el 12.7% comparado con el 1T20, reflejando el resultado de la estrategia de la Compañía en mantener personal de obra clave durante los primeros cuatro meses de la pandemia.



## PRECIO PROMEDIO

El precio promedio de marzo de 2021 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 5.2%, situándose en 885.1 mil pesos, comparado con los 841.2 mil pesos a marzo de 2020. El precio promedio UDM al 31 de marzo de 2021 fue de 887.7 miles de pesos, registrando un crecimiento del 6.2% comparado con los 835.9 miles de pesos, para el mismo periodo del año anterior.



## NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

En el primer trimestre del 2020 y 2021 no escrituramos vivienda alguna con subsidios, lo cual continúa demostrando que la Compañía tiene nula dependencia en subsidios para la venta de viviendas.

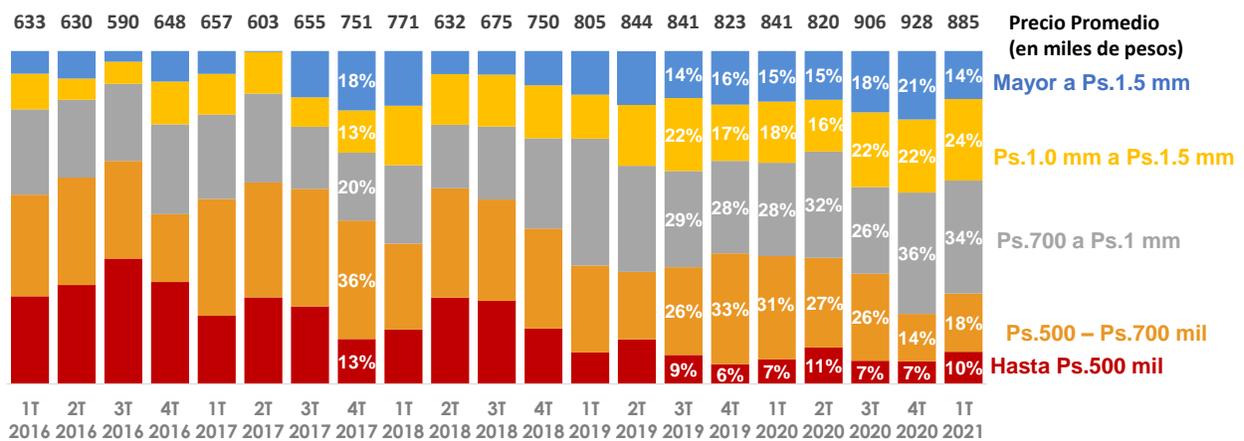
INGRESOS POR VIVIENDA

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 1T21 se situó en 885.1 mil pesos, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

**Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía** (Últimos 21 trimestres)

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 1T'2021)

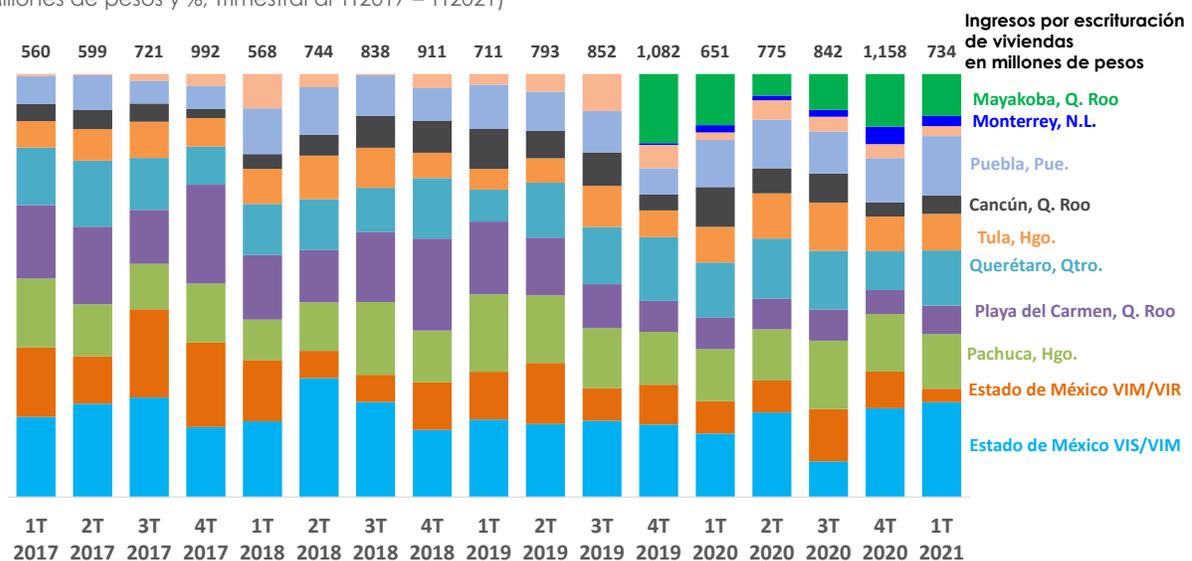


Por plaza:

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

**Distribución de Ingresos por Plaza de la Compañía**

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



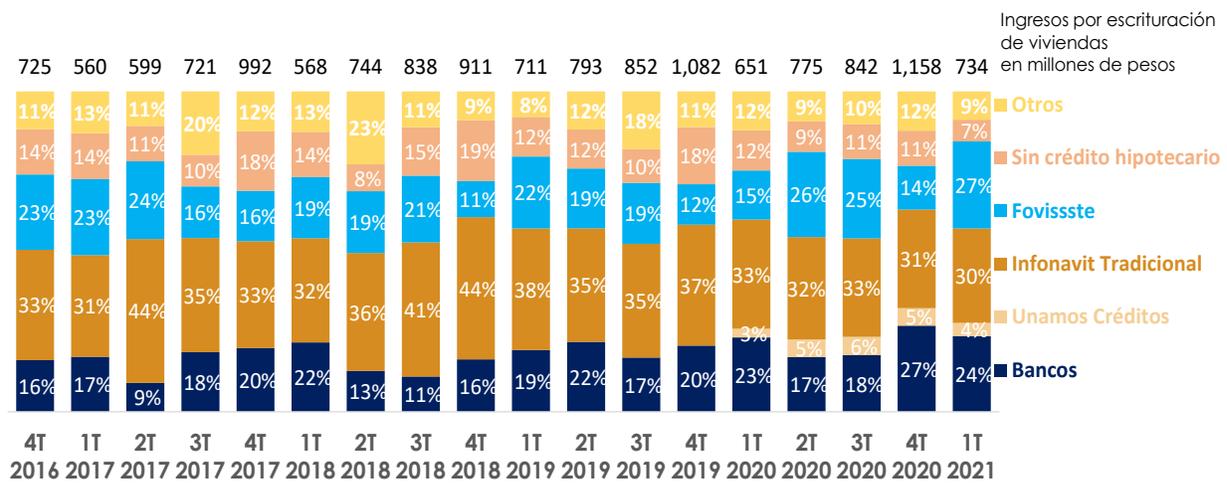
## Por tipo de financiamiento:

Durante el 1T21, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit y Fovissste representaron el 61% 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 32 viviendas en el 1T21 a través del 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 por tipo de Financiamiento de la Compañía (trimestral)

(Ps. millones)



## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Utilidad Bruta

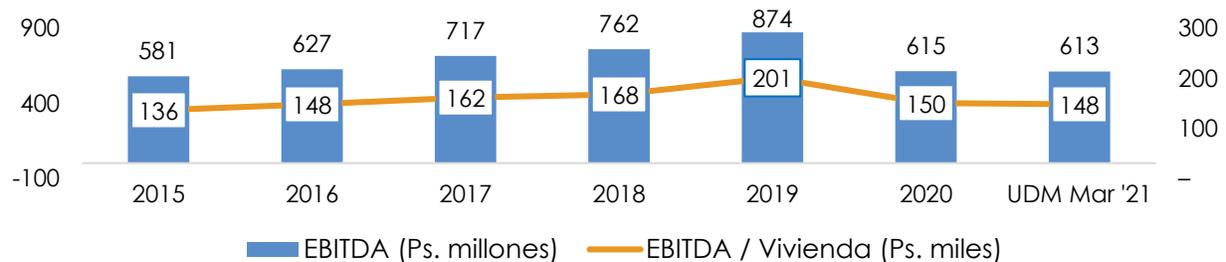
En el 1T21, la Utilidad Bruta fue de 229 millones de pesos, un incremento del 2.3% respecto a los 224 millones de pesos del 1T20. El Margen Bruto fue de 29.3% en el 1T21, en comparación con 32.5% en el 1T20. En los últimos doce meses la utilidad bruta alcanzó los 1,093 millones de pesos, alcanzando un margen del 29.2% y representando una disminución de 10.0% respecto a los 1,214 millones de pesos obtenidos en los últimos doce meses para el período anterior. Esta disminución está relacionada con un incremento en el costo de obra derivado de una reducción importante de la producción durante gran parte del año pasado, manteniendo solidariamente a colaboradores clave de obra que impulsaron la construcción en el segundo semestre del año pasado.

#### Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 1T21, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) aumentaron un 4.7% en comparación con el 1T20, mejorando los márgenes de GAV incluyendo otros gastos de 15.7% a 14.8%, ante un adelgazamiento de la estructura hacia finales del año pasado.

#### EBITDA

En el 1T21, el EBITDA alcanzó los 125 millones de pesos, una contracción de 1.4% comparado al 1T20. Asimismo, el EBITDA calculado a los UDM al 1T21 fue de 613 millones de pesos, presentando una contracción del 26.2% comparado con el mismo periodo del año anterior.



### Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el 1T21, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 27.8 millones de pesos en comparación con los 24.1 millones de pesos en el 1T20, representando un aumento de 15.3% en comparación con el mismo periodo del 2020, en línea con el crecimiento de los ingresos del 13.7%. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos aumentó 0.10 p.p., al pasar de 3.5% durante el 1T20 a 3.6% en el 1T21.

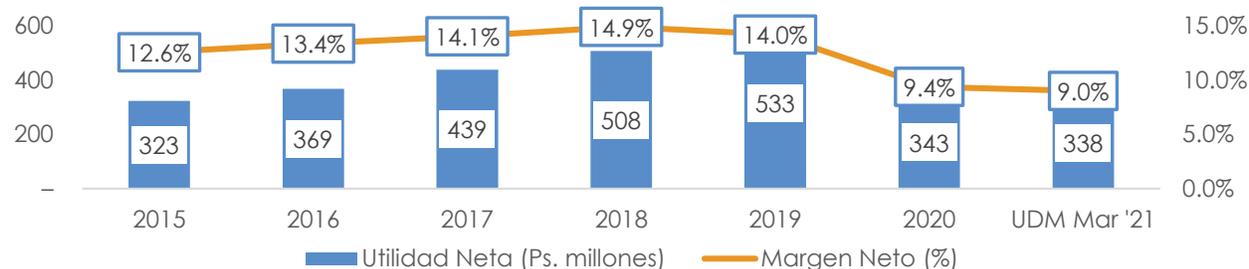
CONCEPTO (millones de pesos)	1T20	1T21	Δ%	UDM Mar '20	UDM Mar '21	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	19	24.8	30.9%	88.4	101.8	15.1%
Ingresos por Interés	6.8	16.7	N.A.	(20.7)	(6.3)	(69.5%)
Gastos financieros	(1.7)	(13.7)	N.A.	44.6	35.6	(20.1%)
<b>Total CIF</b>	<b>24.1</b>	<b>27.8</b>	<b>15.3%</b>	<b>112.3</b>	<b>131.1</b>	<b>16.7%</b>
<b>CIF a Ingresos</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.6%</b>	<b>0.1 p.p.</b>	<b>3.1%</b>	<b>3.5%</b>	<b>0.4 p.p.</b>

### Impuestos a la Utilidad

En el 1T21, los impuestos a la utilidad contabilizados disminuyeron a 17.1 millones de pesos, 2.7% menos de los 17.5 millones de pesos del mismo periodo en el 2020. La tasa impositiva de la Compañía fue de 20.0% en el 1T21, incrementando 0.8 p.p. con respecto a la tasa de 19.2% del 1T20.

## Utilidad Neta

Durante el 1T21, la Utilidad Neta alcanzó 68 millones de pesos contra 74 millones de pesos en el 1T20, registrando una disminución de 7.3% AsA, debido principalmente a los costos incrementales derivados de mantener empleado a personal de obra. El margen neto del trimestre disminuyó 2.0 p.p., ubicándose en 8.7%. La Utilidad Neta para los últimos doce meses a marzo de 2021 disminuyó 32.2% AsA, sumando 337.8 millones de pesos en comparación a los 498.1 millones de pesos en el mismo periodo del año anterior. El margen neto para este periodo se ubicó en 9.0%, 4.6 p.p. por abajo de lo observado en los últimos doce meses a marzo de 2020.



## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

### Efectivo y equivalentes

Al finalizar el 1T21, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en 973 millones de pesos, un incremento importante respecto a los 600 millones de pesos del 1T20. Al 31 de marzo de 2021, el saldo de efectivo fue equivalente a 18.2 semanas de costo de ventas y gastos financieros. El alto nivel de efectivo y equivalentes busca mantener la operación con la liquidez necesaria ante la volatilidad en el acceso al financiamiento derivado de la crisis global por la pandemia.

### Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de 7,220 millones de pesos en el 1T20 a 7,251 millones de pesos al finalizar este periodo, representando un alza del 0.4%, en línea con el Plan Anual de Vinte ajustado en abril de 2020.

### Deuda

Concepto (millones de pesos)	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Deuda Bruta	2,973	2,876	2,594	2,893	2,753
Deuda Neta	2,373	2,224	2,083	1,600	1,780

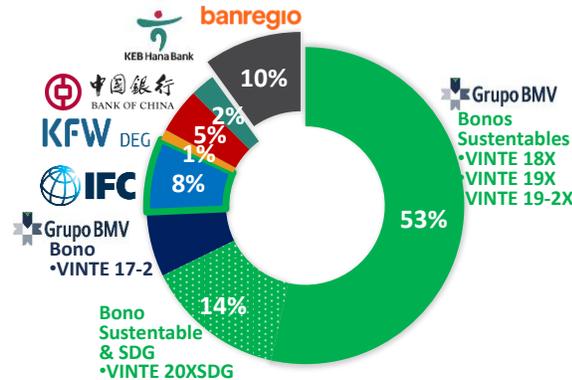
La deuda bruta de Vinte se redujo en un 7.4% en el 1T21 comparada con el 1T20, mientras que la deuda neta disminuyó en un 25.0%.

La deuda bruta de Vinte considera 279 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 1T21, el 92% de la deuda neta se encuentra denominada a una tasa fija.

El plazo promedio de vencimiento se situó en 5.3 años al terminar el 1T21, una parte representada por la deuda dispuesta y mantenida en el Balance como efectivo y equivalentes de la Compañía.

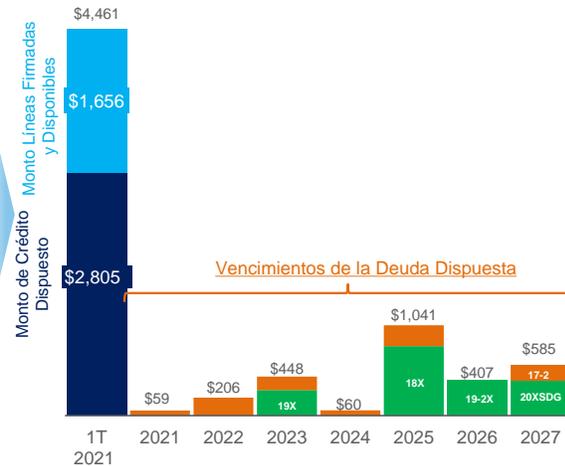
**Deuda Bruta \$2,805 mdp\***  
(al 31 de marzo de 2021)



- 🏠 **973 mdp en caja al 31 de marzo**
- 🏠 **75% de la deuda sustentable/SDG/EDGE**
- 🏠 **100% de la deuda en pesos**
- 🏠 Las líneas con IFC y BID Invest cuentan con una **reducción de 20pbs y 25pbs** en la tasa de interés por la construcción de viviendas EDGE

\* Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,752.6 mdp

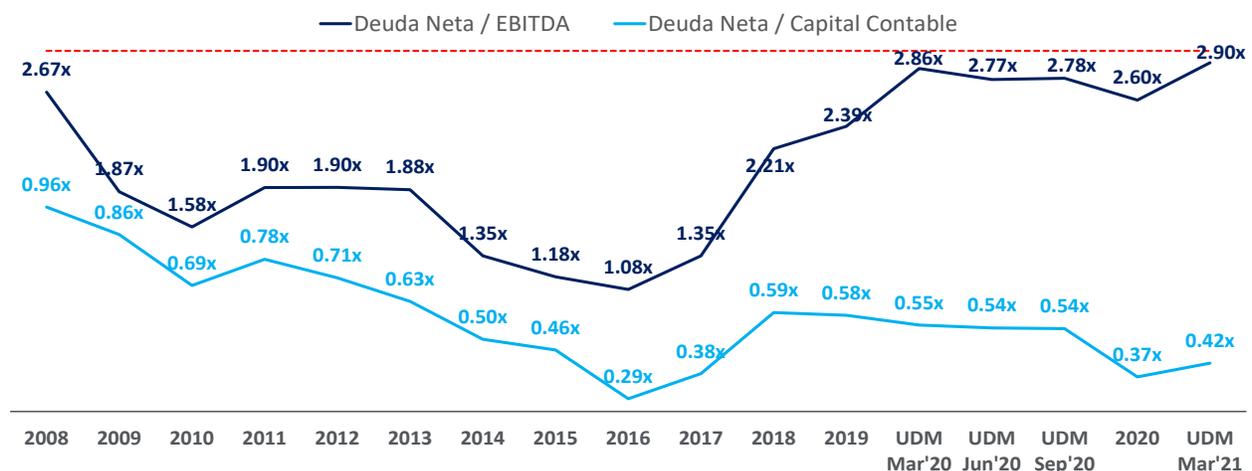
**Acceso a Financiamiento Comprometido**  
(\$ mdp, al 31 de marzo de 2021)



- 🏠 **Plazo promedio de la deuda igual 5.3 años**
- 🏠 **Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.1,656 mdp**
- 🏠 **Líneas dispuestas / líneas totales = 63%**

En el 1T21, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.90x. Asimismo, la Deuda Neta / Capital Contable se situó en 0.42x para el trimestre, mostrando una reducción comparada con 0.55x al inicio de la pandemia.

**Apalancamiento**  
(2008 – 1T 2021)



## INFORMACIÓN ADICIONAL

### ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 22 de abril de 2021 Vinte anunció que retransmitió a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores la información financiera correspondiente al cuarto trimestre de 2020. El reenvío de la información considera cifras dictaminadas finales de la auditoría con el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.(Deloitte). En línea, los estados financieros auditados se aprobarían en la Asamblea Anual, la cual se llevará a cabo el próximo 30 de abril de 2021.
- ✦ El 15 de abril de 2021 la Compañía publicó la Convocatoria de la Asamblea General Ordinaria Anual a llevarse a cabo el 30 de abril, en la cual además de la presentación de diversos informes en cumplimiento a la Ley del Mercado de Valores, se estarán aprobando los estados financieros auditados y proponiendo un pago de Dividendo en Efectivo equivalente a \$0.463 pesos por acción (poco más de 100 millones de pesos).

### COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
<b>Actinver</b>	Ramón Ortiz Reyes	<a href="mailto:rortiz@actinver.com.mx">rortiz@actinver.com.mx</a>	Ps. 33.00	Compra
<b>Miranda GR</b>	Martín Lara	<a href="mailto:martin.lara@miranda-gr.com">martin.lara@miranda-gr.com</a>	Ps. 36.00	Compra
<b>SIGNUM Research</b>	Daniel Espejel	<a href="mailto:daniel.espejel@signumresearch.com">daniel.espejel@signumresearch.com</a>	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 47 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."*

## CONFERENCIA DE RESULTADOS 1T21

### Inmobiliaria Vinte (Vinte) - BMV: VINTE

Los invita cordialmente a participar en su videoconferencia sobre sus resultados del Primer Trimestre del 2021.

**Los resultados del 1T21 de Vinte se publicaron el lunes 26 de abril de 2021 a la apertura del mercado mexicano (8:30 a.m. CT).**

Presentada por:

**Sergio Leal** (Presidente Ejecutivo)

**René Jaime Mungarro** (Director General)

**Domingo Valdés** (Director de Finanzas)

**Gonzalo Pizzuto** (Finanzas y Relación con Inversionistas)

### Detalles de la Conferencia:

**Día:** martes 27 de abril de 2021

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

Favor de ingresar a la siguiente liga para inscribirse a la conferencia trimestral al menos 5 minutos previo al evento (el registro está disponible desde ahora). Una vez realizado el registro, el acceso será a través de Webex o línea telefónica. [Liga de Registro](#)

**Tel.:** México (con costo) +52-55-8880-8000

E.E.U.U. (con costo) +1-415-655-0003

### Grabación:

Disponible 60 min. después de la conferencia en: [www.vinte.com](http://www.vinte.com)

Contacto:

[gonzalo.pizzuto@vinte.com](mailto:gonzalo.pizzuto@vinte.com)

+ 52 (55) 5010-7360

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

<b>ACTIVO (miles de pesos)</b>	<b>Mar 31, 2020</b>	<b>Mar 31, 2021</b>	<b>Δ%</b>
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	600,436	972,853	62.0%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	244,923	334,931	36.7%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	-	-	N.A.
Inventarios inmobiliarios	3,140,828	2,873,922	(8.5%)
Pagos anticipados y otros activos	182,830	193,819	6.0%
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,169,017</b>	<b>4,375,526</b>	<b>5.0%</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Inventarios inmobiliarios	4,079,500	4,376,611	7.3%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	78,201	59,015	(24.5%)
Propiedades, mobiliario y equipo	105,400	112,486	6.7%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	-	-	N.A.
Otros activos a largo plazo	7,350	5,660	(23.0%)
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	394	387	(1.8%)
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4,270,845</b>	<b>4,554,159</b>	<b>6.6%</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>8,439,862</b>	<b>8,929,685</b>	<b>5.8%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
	<b>Mar 31, 2020</b>	<b>Mar 31, 2021</b>	<b>Δ%</b>
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Proveedores CP y acreedores diversos	476,594	480,054	0.7%
Proveedores de terrenos CP	140,216	144,473	3.0%
Dividendos por pagar	-	-	N.A.
Deuda con costo de CP	148,432	67,024	(54.8%)
Impuestos y otras cuentas por pagar	92,919	84,909	(8.6%)
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	140,539	230,592	64.1%
Otros pasivos circulantes sin costo	136,446	98,755	(27.6%)
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,135,145</b>	<b>1,105,806</b>	<b>(2.6%)</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Deuda con costo de LP	862,734	639,017	(25.9%)
Certificado bursátil	1,962,148	2,046,599	4.3%
Créditos diferidos	-	-	N.A.
Impuestos diferidos	729,588	806,885	10.6%
Otros pasivos LP sin costo	96,745	73,809	(23.7%)
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,651,216</b>	<b>3,566,310</b>	<b>(2.3%)</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>4,786,361</b>	<b>4,672,117</b>	<b>(2.4%)</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	1,212,281	1,609,112	32.7%
Reserva para readquisición de acciones	145,060	98,118	(32.4%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,141,229	2,373,101	10.8%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	70,170	67,242	(4.2%)
Participación no controladora	84,761	109,995	29.8%
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>3,653,501</b>	<b>4,257,568</b>	<b>16.5%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>8,439,862</b>	<b>8,929,685</b>	<b>5.8%</b>

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

<b>Estado de Resultados</b>			
<b>(Miles de pesos)</b>	<b>1T20</b>	<b>1T21</b>	<b>Δ%</b>
Viviendas (Unidades)	817	869	6.4%
Precio Promedio (Miles)	841.2	885.1	5.2%
<b>Ingresos</b>	<b>688,763</b>	<b>782,879</b>	<b>13.7%</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	464,915	553,860	19.1%
Utilidad Bruta	223,848	229,019	2.3%
Margen Bruto	32.5%	29.3%	(3.2 p.p.)
GAV y otros Gastos	96,978	103,903	7.1%
<b>EBITDA</b>	<b>126,870</b>	<b>125,116</b>	<b>(1.4%)</b>
Margen EBITDA	18.4%	16.0%	(2.4 p.p.)
Depreciación y Amortización	11,395	11,789	3.5%
CIF	24,110	27,806	15.3%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>91,365</b>	<b>85,520</b>	<b>(6.4%)</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.3%	10.9%	(2.4 p.p.)
ISR	17,571	17,104	(2.7%)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>73,794</b>	<b>68,416</b>	<b>(7.3%)</b>
Margen Neto	10.7%	8.7%	(2.0 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,624	1,175	(67.6%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	70,170	67,242	(4.2%)
Intereses en Costo de Venta	19,016	24,885	30.9%

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

(Miles de pesos)	1T20	1T21	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	91,365	85,520	(6.4%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	11,395	11,789	3.5%
Amortización de gastos de colocación de deuda	3,385	5,845	72.7%
Baja de activos	219	3,207	1,364.4%
Intereses a cargo	13,134	2,064	(84.3%)
Intereses a favor	(1,256)	(2,758)	119.6%
<b>Suma</b>	<b>118,243</b>	<b>105,667</b>	<b>10.6%</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	149,386	40,165	(73.1%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(290,791)	(32,036)	(89.0%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(94,724)	(61,038)	(35.6%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(30,729)	(72,030)	N.A.
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(7,957)	34,339	N.A.
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(28,261)	(29,165)	3.2%
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(303,077)</b>	<b>(119,765)</b>	<b>(60.5%)</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>(184,834)</b>	<b>(14,098)</b>	<b>(92.4%)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(1,768)	(1,412)	(20.2%)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(1,768)</b>	<b>(1,412)</b>	<b>(20.2%)</b>
Aumento en financiamiento bancario	1,752,121	243,691	(86.1%)
Recompra de Acciones	(2,429)	(31,046)	N.A.
Disminución en instituciones de crédito	(1,127,599)	(74,341)	(93.4%)
Disminución en financiamiento bursátil	-	(315,000)	N.A.
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(74,180)	(26,646)	(64.1%)
Gastos de colocación de deuda	(31)	(810)	N.A.
Dividendos pagados	-	(98,647)	N.A.
Intereses pagados	(13,134)	(2,064)	(84.3%)
<b>Flujos Netos de Efectivo (Utilizado) Generado en Actividades de Financiamiento</b>	<b>534,747</b>	<b>(304,861)</b>	<b>N.A.</b>
<b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>348,145</b>	<b>(320,371)</b>	<b>N.A.</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>252,291</b>	<b>1,293,223</b>	<b>N.A.</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>600,436</b>	<b>972,853</b>	<b>62.0%</b>