

# REPORTE TRIMESTRAL

## 4T 2021



**Foto: Desarrollo Real Carrara**

Tecámac, Estado de México

Proyecto finalizado

180 viviendas escrituradas durante 2017 y 2018

Segmento residencial

Casa club con alberca techada y gimnasio, áreas verdes y deportivas

**Vinte** 

## Vinte reporta ingresos récord en el 4T'21, con crecimientos alrededor del 30% en Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta, en línea con sus objetivos 2021

Cd. de México, México a 24 de febrero del 2022 – 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 cuarto trimestre y año completo 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.

- ✦ Vinte logró un **crecimiento de 29.3% en ingresos totales** en el 4T'21 y **de 13.9%** en el año completo, en **niveles récord** en la historia de la Compañía. **El EBITDA y la Utilidad Neta** del periodo incrementaron 32.7% y 30.9%, respectivamente comparado con el 4T'20. En el año completo, el EBITDA incrementó 10.9% y la Utilidad Neta creció 8.2%, comparado con el año anterior.
- ✦ **Vinte disminuyó su apalancamiento Deuda Neta / EBITDA a 2.82x** de 3.50x en el 3T'21, derivado del incremento en EBITDA, generación de flujo operativo y la reducción en deuda neta.
- ✦ La **Deuda Neta se redujo 11.6%** comparado con el 3T'21. La maduración promedio de la deuda se ubicó en 3.6 años, el 83% en tasa fija y el 75% sustentable.
- ✦ En el 4T'21, el **flujo de efectivo operativo** fue positivo en **440 millones de pesos**, cifra récord para un trimestre. Asimismo, el flujo de efectivo operativo generado para el año completo alcanzó los **221 millones de pesos**.
- ✦ El **precio promedio** del cuarto trimestre de 2021 fue de **1.1 millones de pesos**, primera vez en la historia de la Compañía que dicho precio se sitúa por encima de 1 millón de pesos.
- ✦ Vinte realizó una **inversión** de aproximadamente **3,200 millones de pesos durante el 2021** en infraestructura, urbanización, adquisición de reserva territorial y edificación de viviendas, la cual **se espera incrementar un 16% durante el 2022** ante fundamentales sólidos del sector vivienda en México.
- ✦ Como parte de la estrategia digital de la Compañía enfocada en *PropTech*, Vinte:
  - Continuó reforzando sus **ventas a través de medios digitales**, logrando el 39% durante el 2021 y **acumulando más de 5,000 casas en estos primeros 5 años**.
  - Logró **los primeros 190 apartados y cobros 100% digitales** en 2021.
  - Realizó las primeras **3 inversiones estratégicas en empresas "Technology First" durante el inicio del 2022, incluyendo** en una plataforma tecnológica enfocada en la renta de viviendas, otra de renta de viviendas con opción a compra y otra de otorgamiento de hipotecas digital, con el objetivo de crear sinergias compartidas.
  - Inició Xante en 2022, que es la plataforma propia de Vinte bajo el concepto de *iBuying*, enfocada en venta de vivienda usada Vinte.

## CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

*Estamos muy orgullosos de los resultados alcanzados en el 2021, ya que son resultado del modelo de negocio innovador de Vinte y de la solidez de las hipotecas en el mercado.*

*Seguimos trabajando para fortalecer nuestra estrategia digital. Estamos muy satisfechos con los avances tecnológicos que hemos implementado, ya que gracias a estos hemos logrado vender más de 5,000 casas a través de medios digitales desde el 2017, alcanzando el 39% del total de las ventas de Vinte en el 2021. Se comenzó con el programa de apartados digitales y cerramos el año con 190 unidades con cobranza 100% digital a través de la infraestructura digital de Vinte.*

*Asimismo, durante el 2022 lanzamos la plataforma digital Xante, portal que se apalanca de la experiencia y conocimiento de la Compañía para vender viviendas usadas Vinte. Creemos que esta plataforma tiene un gran potencial, ya que la banca comercial está impulsando tanto hipotecas de viviendas nuevas como viviendas usadas y los precios de las viviendas en México continúan su crecimiento por arriba de la inflación.*

*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. Esperamos que esta transacción se concrete hacia la segunda mitad de este año.*

*Finalmente, estamos optimistas respecto al 2022. Nuestro sólido posicionamiento en el mercado y modelo operativo flexible, junto con las iniciativas de innovación, nos impulsará a seguir creciendo y generando rentabilidad para nuestros accionistas. Las expectativas de colocación para de las principales hipotecarias en México son positivas y muestran un crecimiento de doble dígito. El Infonavit y Fovissste tienen proyectado incrementar el monto en originación de créditos hipotecarios en 13.7% y 11.5%, respectivamente.*

*Lo anterior, aunado al sólido y resiliente modelo de negocio sustentable y digital de Vinte, nos permitirán aprovechar las oportunidades que se presenten. Nos comprometemos a seguir trabajando para generar valor para nuestros accionistas, tenedores de bonos y demás grupos de interés.*

**Sergio Leal Aguirre,**  
**Presidente Ejecutivo**

## CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Cerramos el año con sólidos resultados y en línea con nuestro plan de negocio anual. Los ingresos por escrituración de vivienda crecieron en el trimestre un 17%, un nivel récord en la historia de la Compañía, impulsados por la diversificación geográfica y de segmentos de los desarrollos actuales de Vinte. El EBITDA incrementó 33% y la utilidad neta un 31% en el trimestre. El precio promedio creció 17%, logrando un precio promedio de 1.1 millones de pesos por vivienda.

En el año completo, tuvimos un crecimiento histórico en ingresos, cerrando en 4,160 millones de pesos. Asimismo, logramos mantener la rentabilidad, con un margen EBITDA del 16.4%, a pesar de los retos que enfrentamos durante el año con los importantes aumentos que hemos visto en los insumos y ante la escasez de algunos insumos en el mercado.

En diciembre del 2021 decidimos vender un terreno en Querétaro por 130 millones de pesos, debido al precio ofrecido y a que dejó de ser un terreno estratégico para Vinte debido a los demás terrenos que ya tenemos en la zona.

Mantenemos un balance sólido, con un nivel de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA menor a 3.00x, pasando de 3.50x en el 3T'21 a 2.82x en el 4T'21. Durante el trimestre, logramos reducir 12% el nivel de deuda neta comparado con el 3T'21. Además, el 100% de nuestra deuda está denominada en pesos y nuestra exposición a tasas de interés variable es baja, ya que el 83% de nuestra deuda neta está denominada en tasa fija, dándonos mayor estabilidad ante los incrementos recientes y proyectados en la tasa de interés de referencia.

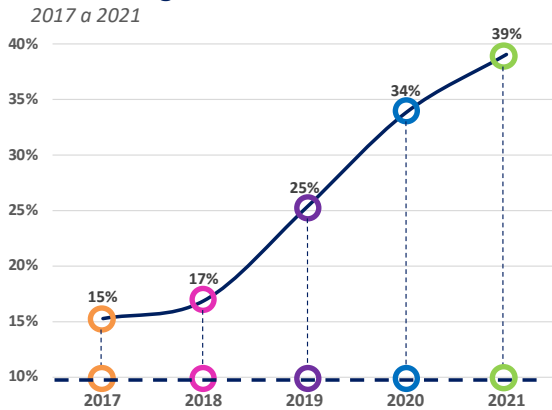
Iniciamos el 2022 con un equipo cada vez más consolidado y experimentado, así como con solidez financiera y una estrategia de flexibilidad y diversificación por plaza, tipo de financiamiento y precio promedio. Lo anterior, nos dará las herramientas para aprovechar las oportunidades que se presenten en el año y seguir entregando resultados atractivos para nuestros inversionistas y grupos de interés.

Finalmente, derivado del incremento esperado en nuestro plan de inversión, consideramos una guía de ingresos para 2022 con un crecimiento de 8% en los ingresos totales y de 16% en los ingresos por escrituración de vivienda.

**René Jaime Mungarro,**  
Director General

MÁS DE 5,000 VIVIENDAS VENDIDAS A TRAVÉS DE MEDIOS DIGITALES EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS, REPRESENTANDO EL 39% DEL TOTAL DE LAS VENTAS DE VINTE AL CIERRE DE 2021

### Ventas Digitales Vinte



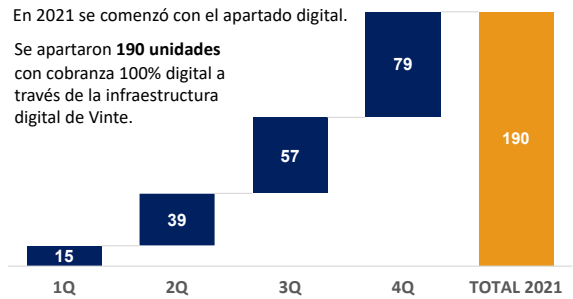
- ✓ Aprovechando nuestra plataforma en la Nube que permite desarrollar crecientes capacidades y alianzas en *Big Data*, *Machine learning* y algoritmos de predicción enfocadas en una experiencia de usuario cada vez más digital en toda la cadena de valor de nuestros productos y servicios.
- ✓ Tenemos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

### Apartados Digitales Vinte

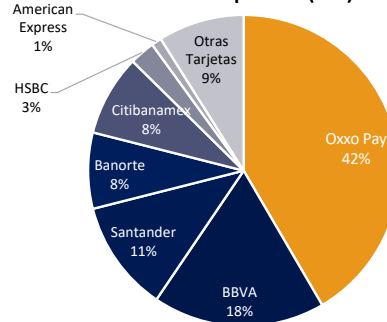
2021

En 2021 se comenzó con el apartado digital.

Se apartaron **190 unidades** con cobranza 100% digital a través de la infraestructura digital de Vinte.



### Medio de Apartado (190):

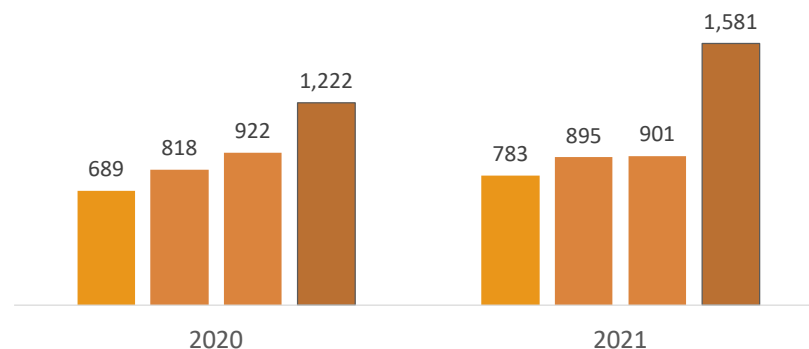


EN LÍNEA CON EL PLAN DE NEGOCIO PARA 2021, EL CRECIMIENTO EN INGRESOS TOTALES AL CIERRE DE 2021 FUE DE 13.9%

### Total ingresos por trimestre

Cifras en Millones de Pesos

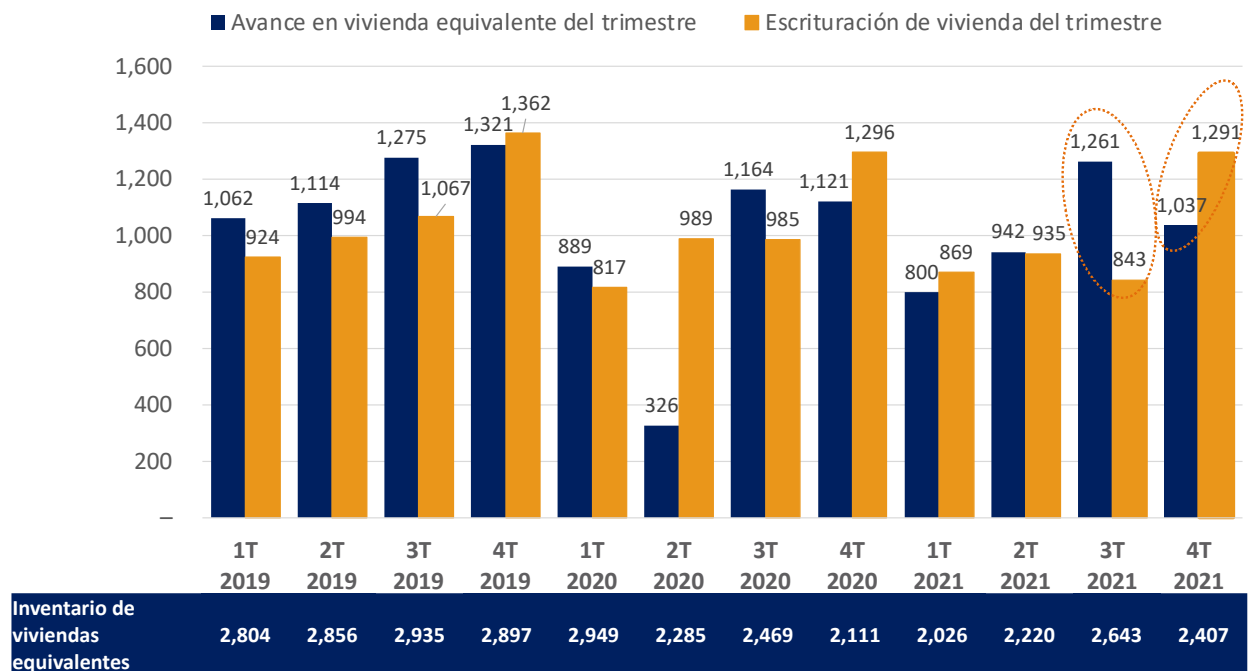
■ 1T ■ 2T ■ 3T ■ 4T



Crecimiento Trimestral: -11.3% -7.4% -0.8% +5.7%      13.7% +9.5% -2.3% +29.3%

Crecimiento Anual: -2.5%      13.9%

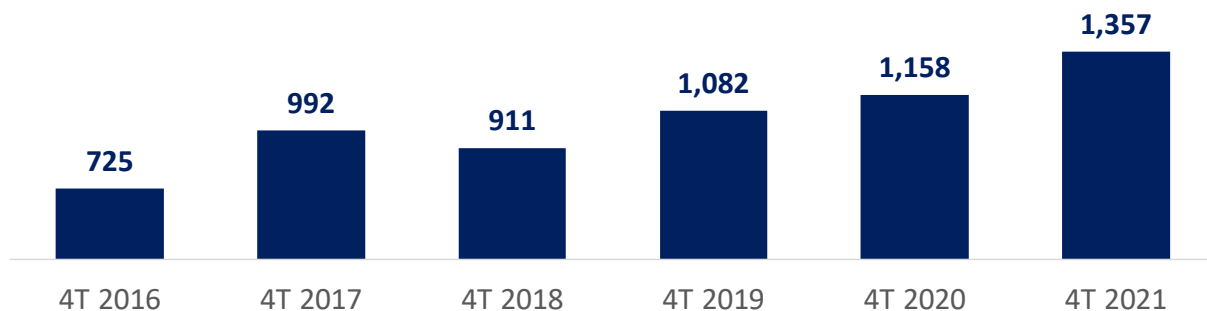
## LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL TERCER TRIMESTRE PERMITIÓ UNA FUERTE ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS EN EL CUARTO TRIMESTRE



\*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).

## EL 4T'21 RESULTÓ EN UN TRIMESTRE RÉCORD EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS, EN LÍNEA CON LAS EXPECTATIVAS

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

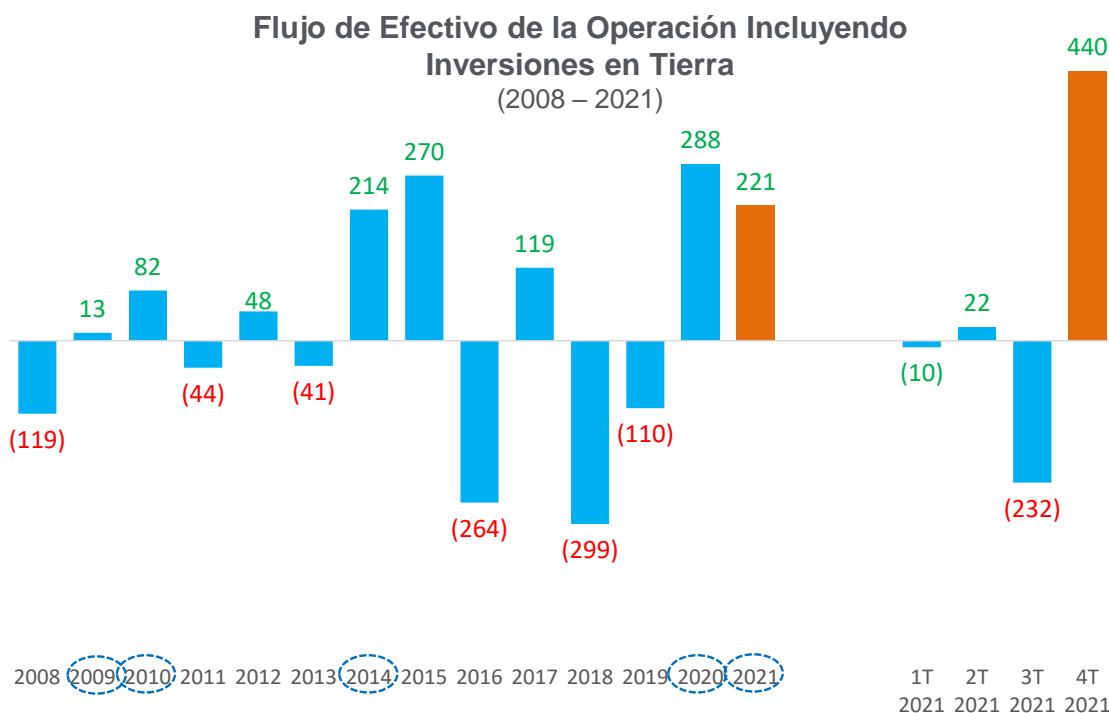


Crecimiento vs trimestre de año previo:



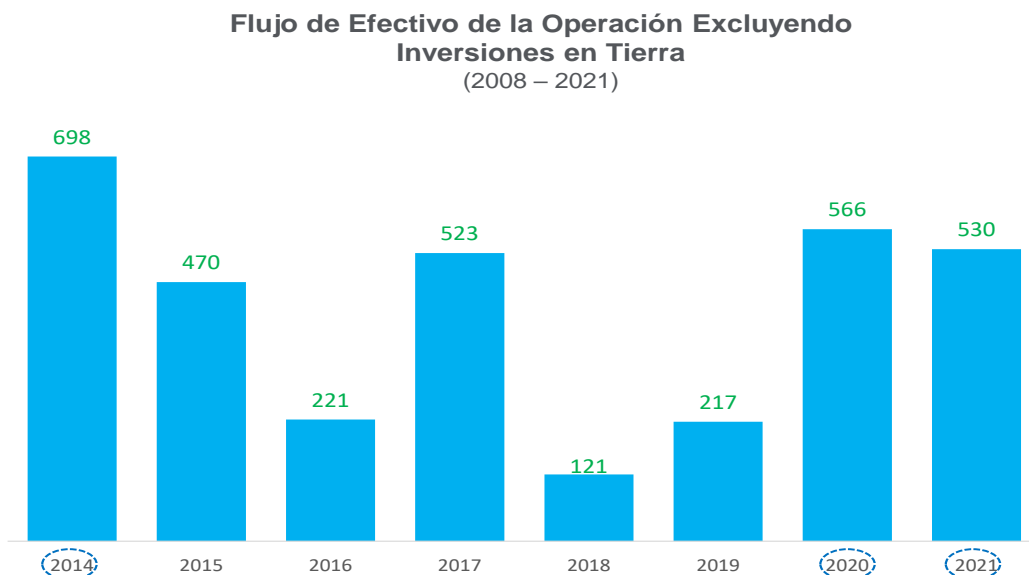
## FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

El flujo de efectivo operativo del 4T'21 fue positivo, alcanzando los 440 millones de pesos, cifra récord para un trimestre. El flujo de efectivo operativo para el 2021 fue positivo en 221 millones de pesos.



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

El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX) del 4T'21 fue positivo en 521 millones de pesos y para 2021 fue positivo en 530 millones de pesos.



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

1. LAS PRINCIPALES HIPOTECARIAS EN EL PAÍS HAN IMPULSADO LA ORIGINACIÓN DE HIPOTECAS, DURANTE EL 2021 CRECIENDO 13.8% EN MONTO COLOCADO PARA VIVIENDA NUEVA.

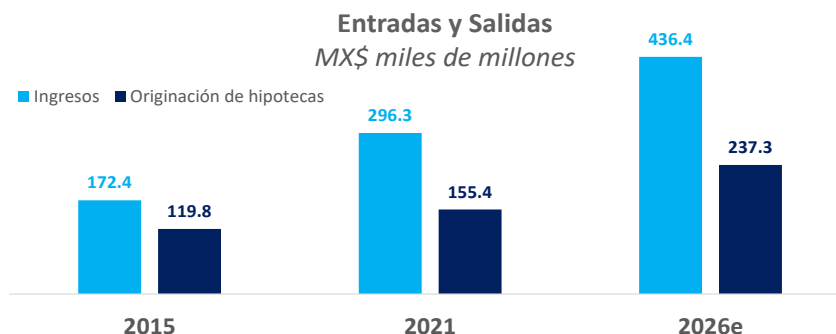
### Hipotecas para Viviendas Nuevas

Enero – Diciembre	Infonavit			Fovissste			Hipoteca Bancaria			Total		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Viviendas	186,420	183,116	172,595	24,995	24,494	23,285	106,015	82,176	95,349	317,430	289,786	291,229
Crecimiento %	(12.6%)	(1.8%)	(5.7%)	(5.5%)	(2.0%)	(4.9%)	40.3%	(22.5%)	16.0%	0.7%	(8.7%)	0.5%
Valor promedio	455k	463k	492k	704k	724k	717k	1,270k	1,621k	1,747k	747k	813k	921k
Crecimiento %	18.5%	1.7%	6.3%	3.0%	2.8%	(0.9%)	(0.5%)	27.6%	7.8%	19.9%	8.9%	13.2%
Monto colocado (millones de pesos)	84,804	84,734	84,919	17,600	17,722	16,700	134,685	133,229	166,572	237,089	235,684	268,190
Crecimiento %	3.6%	(0.1%)	0.2%	(2.7%)	0.7%	(5.8%)	39.7%	(1.1%)	25.0%	20.7%	(0.6%)	13.8%

Fuente: SNIIV-SEDATU (algunos créditos entre los 3 tipos pueden ser repetidos por Cofinanciamientos, Unamos Créditos u otros)

## 2. SOLIDEZ Y GRAN CAPACIDAD DE INFONAVIT PARA LA ORIGINACIÓN DE HIPOTECAS

Con 21 mil millones de dólares en efectivo, 700 mil nuevos derechohabientes anualmente y 10% en crecimiento anual del ahorro, el Infonavit cuenta con una gran solidez y capacidad para la originación de hipotecas.



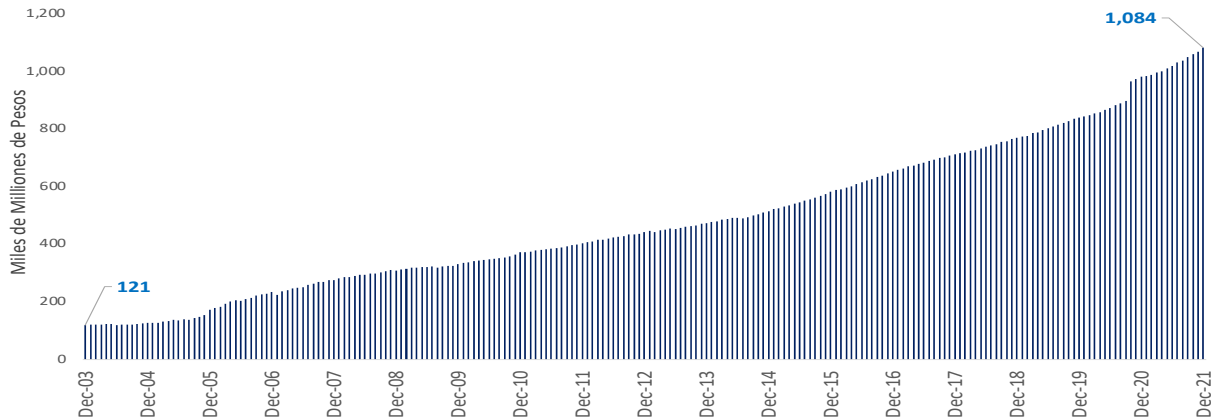
Fuente: INFONAVIT  
Valor Esperado – Plan Estratégico y Financiero 2022-2026



### 3. CRECIMIENTO ESTABLE DE LA BANCA COMERCIAL A PESAR DE LA PANDEMIA

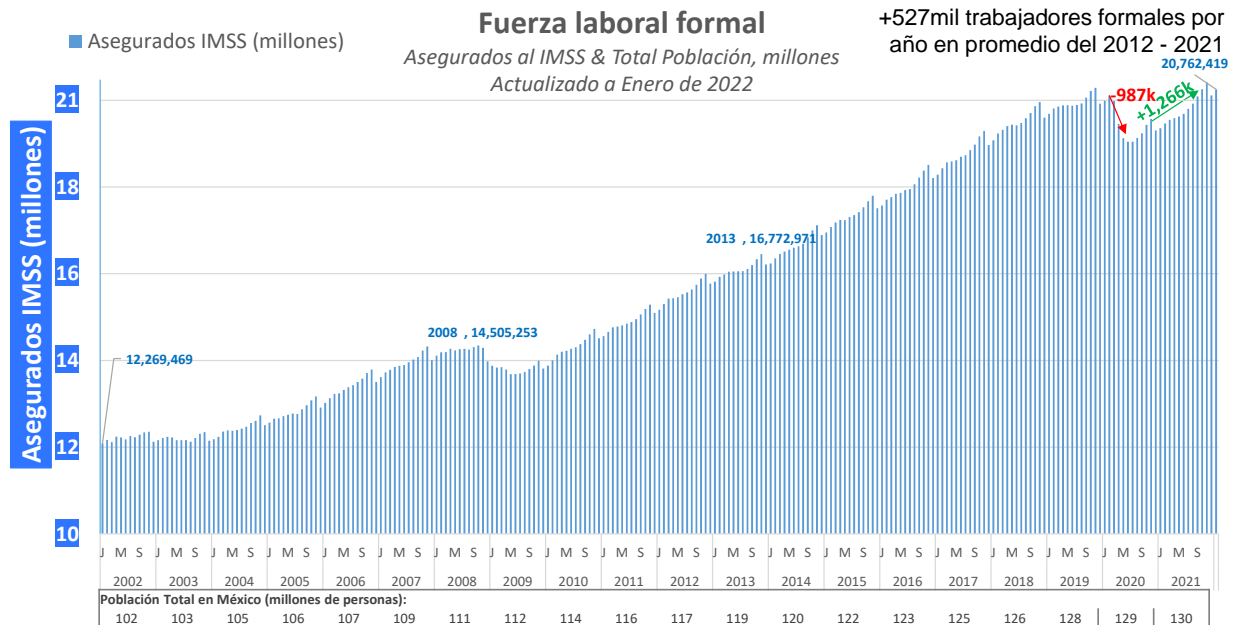
La cartera de crédito vigente de la banca comercial enfocada a la vivienda ha crecido de manera constante desde 2003.

**Banca Comercial - Crédito a la Vivienda**  
Cartera Vigente – a Dic 2021



### 4. 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. Pese a esto, el empleo se ha venido recuperando de manera sólida y constante, con una generación de más de 1.2 millones de empleos de agosto de 2021 a enero de 2022.

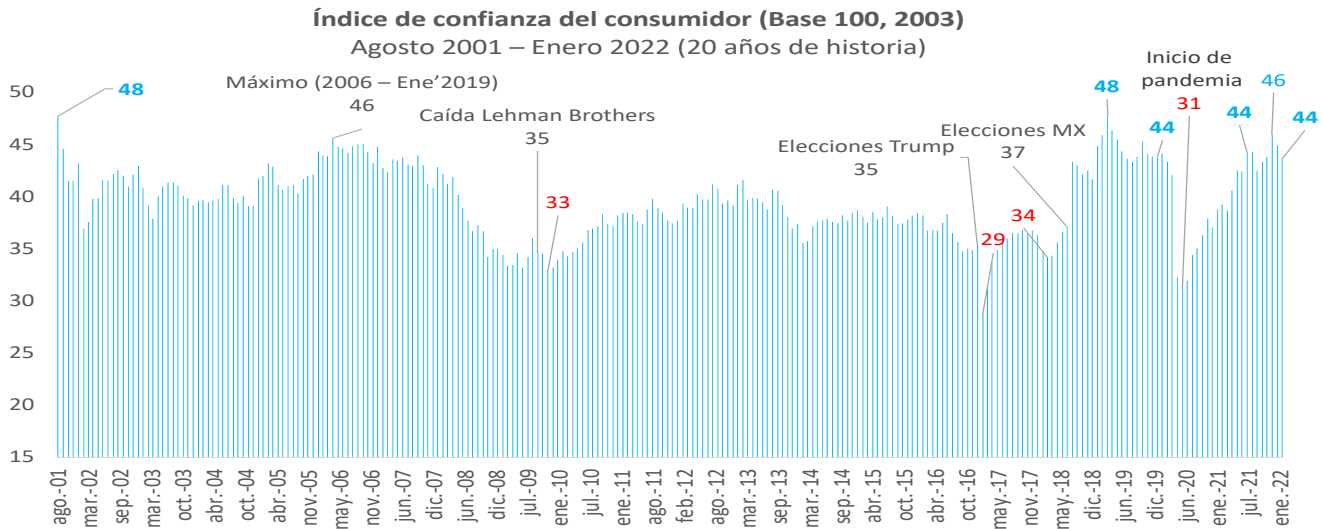


- ✓ La Población de México ha crecido 1.5 millones de personas cada año en promedio en el periodo de 2012 al 2021
- ✓ Desde el 2009 al 2021 se han creado 551 mil empleos anuales en promedio.
- ✗ Entre marzo y julio del 2020 hubo una disminución de 987k empleos netos.
- ✓ Entre agosto de 2020 y enero de 2022 se crearon 1,266k empleos netos.

Fuente: IMSS (Excluye los grupos de seguro facultativo, estudiantes v continuación voluntaria)

## 5. CONFIANZA DEL CONSUMIDOR, CON ALZA SOSTENIDA ESTE AÑO

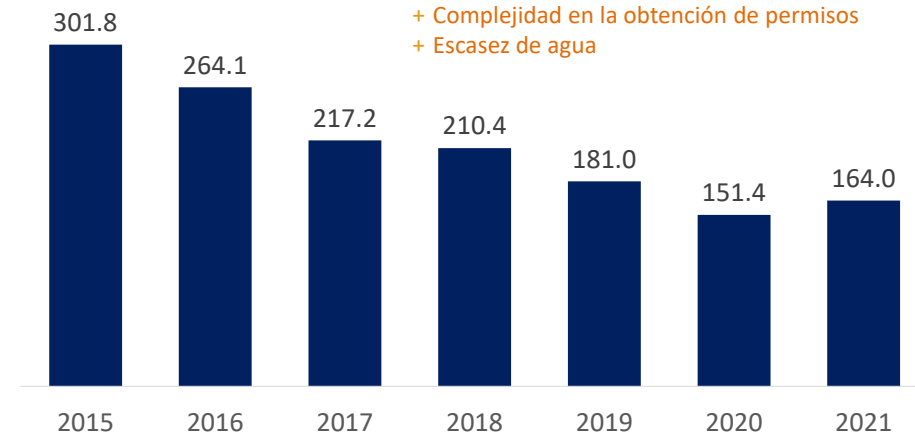
El índice de confianza del consumidor disminuyó hace un año con la pandemia a niveles similares a los vistos durante la caída de Lehman y las elecciones en EUA y México hace más de 3 años. Sin embargo, ha mostrado una recuperación sólida, similar a aquellas ocasiones y se mantiene en niveles altos desde hace ocho meses.



A pesar de la solidez en los fundamentales de la demanda (crecimiento en población, empleo, subcuentas Infonavit y solidez de la banca), la producción de vivienda continúa en niveles bajos.

### Producción Anual de Vivienda

('000s Unidades)



Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV)

#### Principales determinantes:

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

La banca comercial en México ha aumentado su cartera en un 21.0% y 63.6% en vivienda nueva y usada respectivamente en el 2021, aumentando los montos promedio por vivienda. Este crecimiento en la disponibilidad en hipotecas impulsa el precio de viviendas nuevas y usadas.

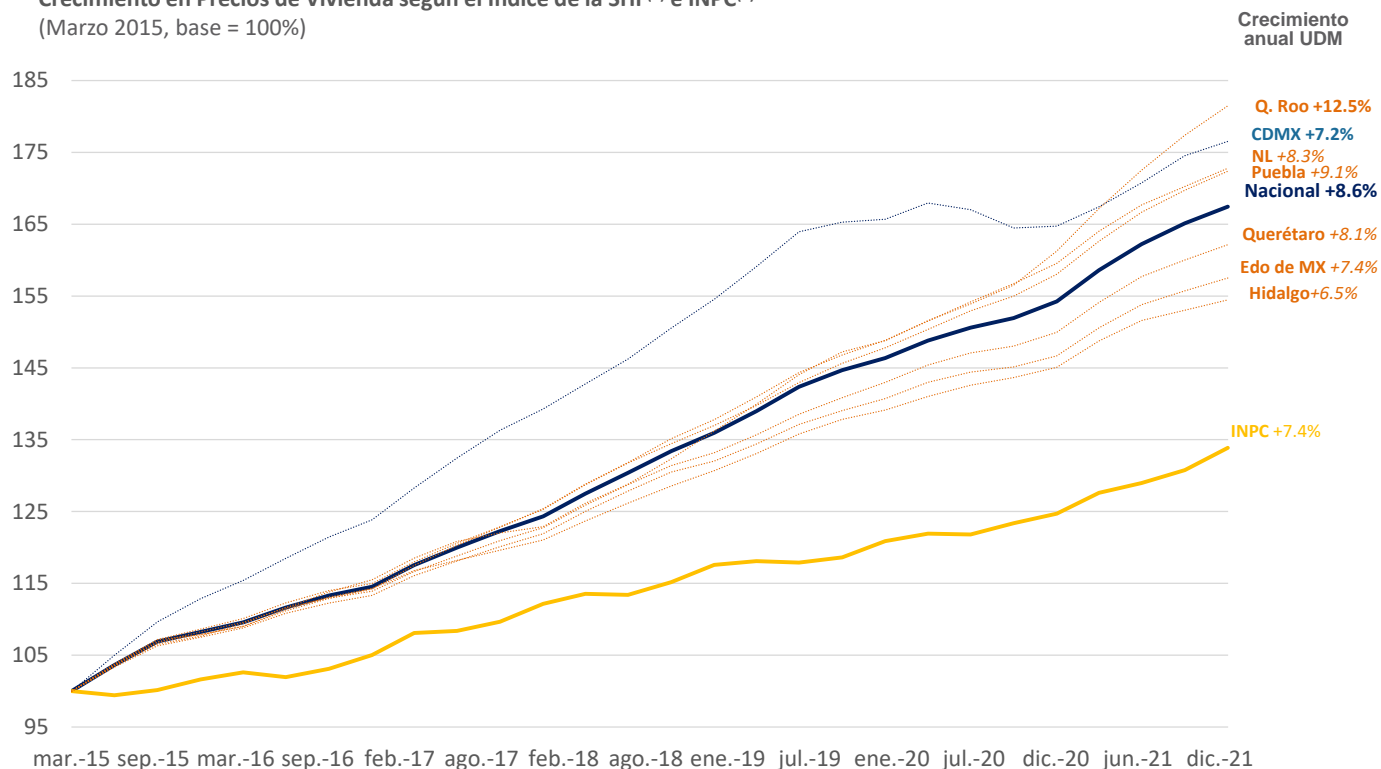
## Hipotecas Banca Comercial

Tipo de crédito	# de Créditos			Monto Promedio (miles de pesos)			Cartera Originada (millones de Pesos)		
	2020	2021	Δ%	2020	2021	Δ%	2020	2021	Δ%
Vivienda nueva	80,488	91,177	13.3%	1,596	1,704	6.8%	128,474	155,386	21.0%
Vivienda usada	20,241	29,521	45.9%	1,580	1,773	12.2%	31,989	52,339	63.6%
<b>Total Créditos a la vivienda</b>	<b>102,749</b>	<b>122,719</b>	<b>19.4%</b>	<b>1,581</b>	<b>1,709</b>	<b>8.2%</b>	<b>162,483</b>	<b>209,746</b>	<b>29.1%</b>

## 6. CRECIMIENTO DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

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

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



Fuente: SHF & INEGI

(1) Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal

(2) Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

## RESULTADOS OPERATIVOS

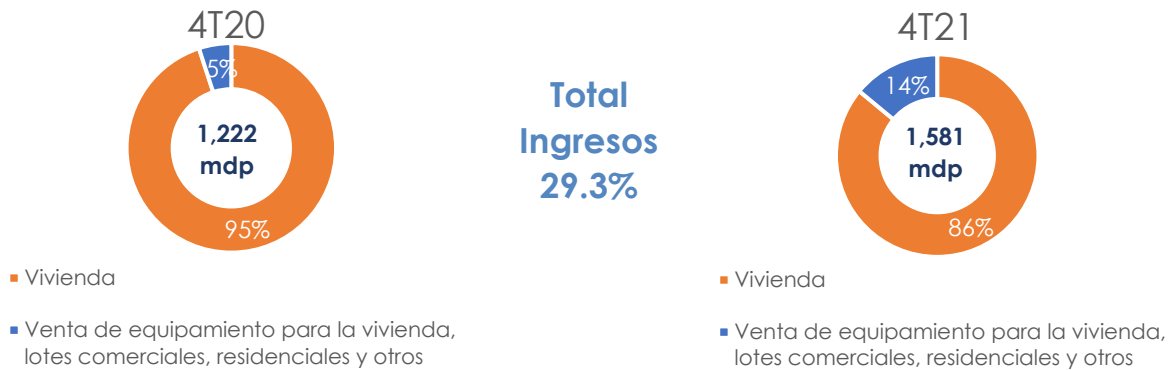
Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	4T20	4T21	Δ%	2020	2021	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,296	1,291	(0.4%)	4,087	3,938	(3.6%)
Precio Promedio	927.5	1,081.6	16.6%	878.9	973.4	10.7%
<b>Ingresos</b>	<b>1,222,102</b>	<b>1,580,511</b>	<b>29.3%</b>	<b>3,650,818</b>	<b>4,159,763</b>	<b>13.9%</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	868,880	1,145,488	31.8%	2,563,008	2,957,550	15.4%
Utilidad Bruta	353,222	435,023	23.2%	1,087,810	1,202,213	10.5%
Margen Bruto	28.9%	27.5%	(1.4 p.p.)	29.8%	28.9%	(0.9 p.p.)
GAV y otros Gastos	172,230	194,926	13.2%	473,240	520,815	10.1%
<b>EBITDA</b>	<b>180,992</b>	<b>240,097</b>	<b>32.7%</b>	<b>614,570</b>	<b>681,398</b>	<b>10.9%</b>
Margen EBITDA	14.8%	15.2%	0.4 p.p.	16.8%	16.4%	(0.4 p.p.)
Depreciación y Amortización	13,120	9,765	(25.6%)	47,238	47,252	0.0%
CIF	42,185	55,618	31.8%	127,411	145,592	14.3%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>125,687</b>	<b>174,714</b>	<b>39.0%</b>	<b>439,922</b>	<b>488,555</b>	<b>11.1%</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	10.3%	11.1%	0.8 p.p.	12.0%	11.7%	(0.3 p.p.)
ISR	33,872	54,485	60.9%	96,719	117,253	21.2%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>91,815</b>	<b>120,229</b>	<b>30.9%</b>	<b>343,203</b>	<b>371,302</b>	<b>8.2%</b>
Margen Neto	7.5%	7.6%	0.1 p.p.	9.4%	8.9%	(0.5 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	6,363	7,016	10.3%	12,683	15,142	19.4%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	85,452	113,212	32.5%	330,520	356,160	7.8%
Intereses en Costo de Ventas	31,262	41,220	31.9%	95,930	111,849	16.6%
<b>Número de Acciones en Circulación</b>	<b>216,425,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>-</b>	<b>216,425,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>-</b>
Utilidad Neta por Acción	0.395	0.523	32.5%	1.527	1.646	7.8%

## CIFRAS EXCLUYENDO VENTA DE TERRENO EN QUERÉTARO

Estado de Resultados						
Miles de pesos, sin venta terreno	4T20	4T21	Δ%	2020	2021	Δ%
Ingresos	1,222,102	1,450,511	18.7%	3,650,818	4,029,763	10.4%
EBITDA	180,992	221,761	22.5%	614,570	663,063	7.9%
Margen EBITDA	14.8%	15.3%	0.5 p.p.	16.8%	16.5%	(0.3 p.p.)
Utilidad Neta	91,815	106,294	15.8%	343,203	357,367	4.1%
Margen Neto	7.5%	7.3%	(0.2 p.p.)	9.4%	8.9%	(0.5 p.p.)

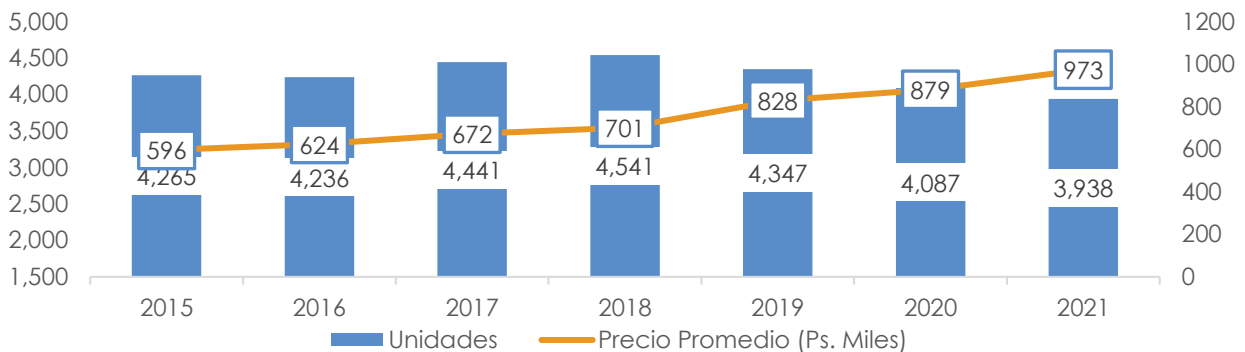
## INGRESOS TOTALES

Los Ingresos Totales incrementaron 29.3%, al pasar de 1,222 millones de pesos en el 4T'20 a 1,580 millones de pesos en el 4T'21, relacionado con un incremento récord de 17.2% en la escrituración de vivienda. Asimismo, durante el trimestre se concretó la venta de un terreno grande en Querétaro, lo que reflejó en un aumento en los ingresos por venta de lotes comerciales, residenciales y otros.



## PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del 4T'21 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 16.6%, situándose por primera vez arriba de 1 millón de pesos, comparado con los 927.5 mil pesos al 4T'20. El precio promedio del 2021 fue de 973.4 miles de pesos, registrando un crecimiento del 10.7% comparado con los 878.9 mil pesos del 2020.



## NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

En el 2021 no escrituramos ninguna vivienda con subsidios.

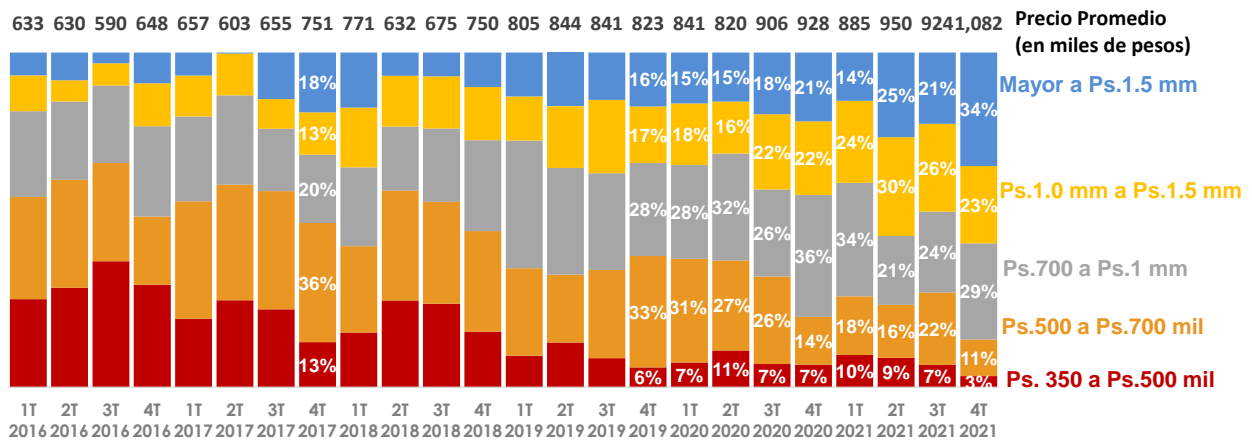
## INGRESOS POR VIVIENDA

### 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 cuarto trimestre del 2021 se situó en 1.1 millones de pesos, un precio promedio por encima de 1 millón de pesos por primera vez en la historia de la Compañía. La flexibilidad operativa permitió aprovechar el impulso de las hipotecas bancarias para crecer significativamente la escrituración de viviendas de más de 1 millón de pesos.

### Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 24 trimestres)

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 4T'2021)

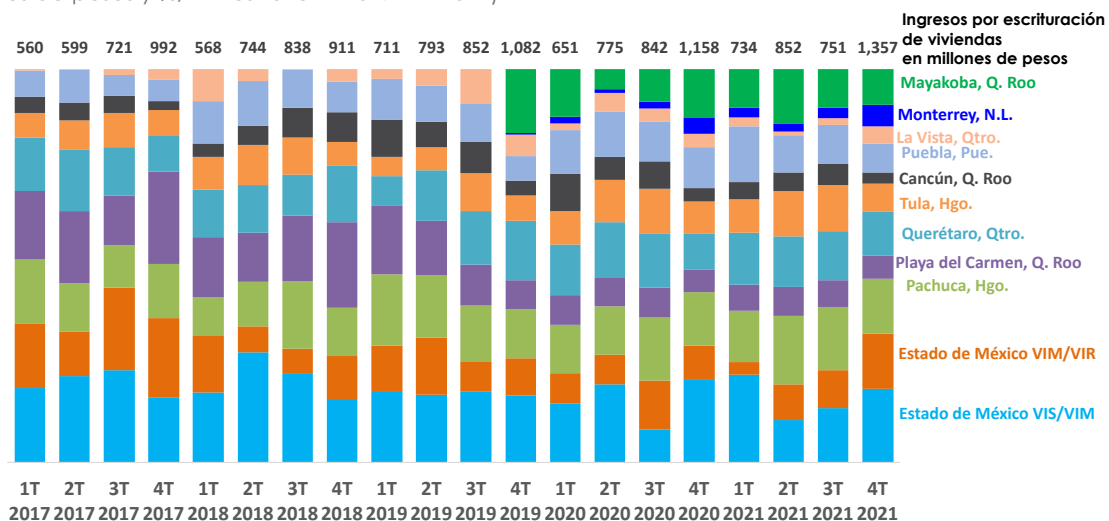


### Por plaza:

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 – 4T2021)

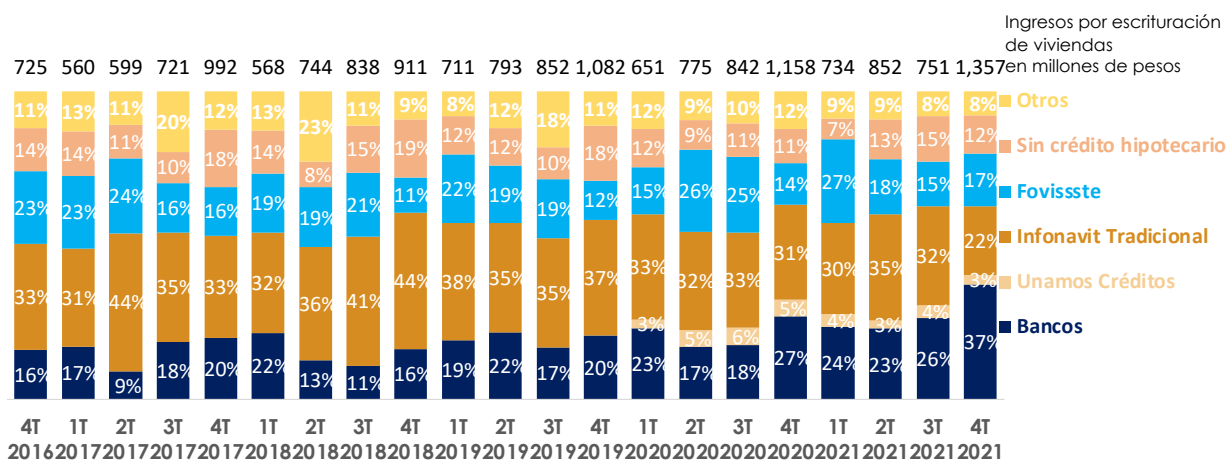


## Por tipo de financiamiento:

La Compañía busca mantener una alta flexibilidad de fuentes de financiamiento de sus clientes como lo ha hecho en el pasado, adecuando los segmentos de la producción de vivienda a las hipotecas con mayor dinamismo actualmente. Durante el cuarto trimestre del 2021, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit tradicional disminuyeron de 31% en el 4T'20 a 22% en el 4T'21. Sin embargo, los ingresos a través de clientes con hipotecas con Fovissste incrementaron de 14% en el 4T'20 a 17% en el 4T'21. Los ingresos de hipotecas con bancos comerciales tuvieron un incremento significativo, al pasar de 27% en el 4T'20 a 37% en el 4T'21, ante un impulso de la banca comercial mexicana a este tipo de financiamiento. El número de viviendas escrituradas a través de Unamos Créditos fue de 44 en el 4T'21 y 142 para 2021, representado un ingreso de 40.0 millones de pesos y 129.4 millones de pesos, respectivamente.

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

(Ps. millones)



## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Utilidad Bruta

En el cuarto trimestre de 2021, la Utilidad Bruta fue de 435 millones de pesos, un incremento del 23.2% respecto a los 353 millones de pesos del cuarto trimestre del año anterior. En el año, la Utilidad Bruta alcanzó 1,202 millones de pesos, logrando un margen del 28.9% y representando un incremento de 10.5% respecto a los 1,088 millones de pesos obtenidos en el año anterior. Durante el año se reconocieron costos relacionados con la pausa en la producción durante los primeros meses de la pandemia.

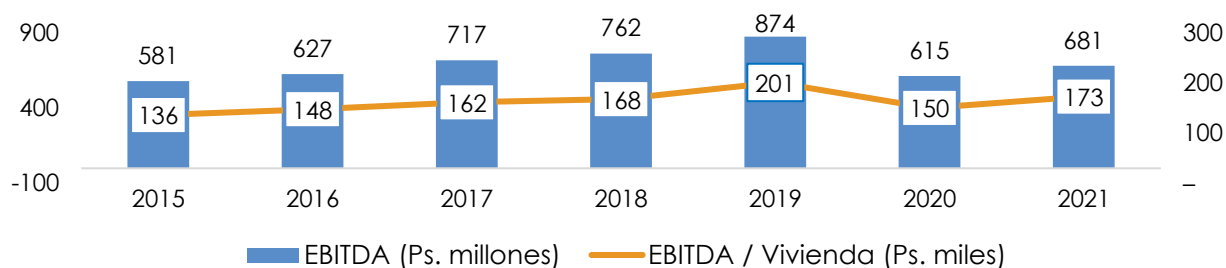
#### Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 4T'21, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos incrementaron 13.2% en comparación con el 4T'20, representando un margen de GAV (incluyendo Otros Gastos) de 12.3% en comparación con 14.1% en el 4T'20. En 2021, los Gastos de Administración y Ventas

(GAV) y Otros Gastos cerraron en 521 millones de pesos, un incremento de 10.1% comparado con el 2020.

## EBITDA

En el 4T'21, el EBITDA alcanzó 240 millones de pesos, un aumento del 32.7% comparado con el 4T'20, en línea con el crecimiento en ingresos. En el 2021, el EBITDA alcanzó 681 millones de pesos, un incremento de 10.9% comparado con el mismo periodo del año anterior. El margen EBITDA del 2021 fue de 28.9%, 0.90 puntos porcentuales menores al margen EBITDA del 2020, derivado del reconocimiento de costo adicional durante el inicio de la pandemia, y tal como estaba descrito en el Plan de Negocio 2021.



## Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el cuarto trimestre del 2021, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 56 millones de pesos en comparación con los 42 millones de pesos en el cuarto trimestre del 2020, representando un incremento de 31.8%. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos se mantuvo en 3.5%.

CONCEPTO (millones de pesos)	4T20	4T21	Δ%	2020	2021	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	31.3	41.2	31.9%	95.9	111.8	16.6%
Gastos financieros neto de ingresos	10.9	14.4	31.8%	31.5	33.7	7.2%
<b>Total CIF</b>	<b>42.2</b>	<b>55.6</b>	<b>31.8%</b>	<b>127.4</b>	<b>145.6</b>	<b>14.3%</b>
CIF a Ingresos	3.5%	3.5%	(0.1 p.p.)	3.5%	3.5%	-

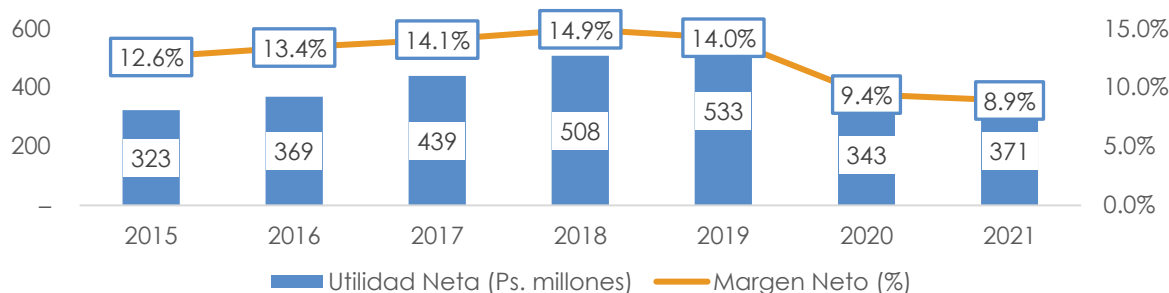
## Impuestos a la Utilidad

En el 4T'21, los impuestos a la utilidad contabilizados cerraron en 54 millones de pesos, un incremento de 60.9% comparado con los 34 millones de pesos reportados en el mismo periodo del 2020. La tasa impositiva de la Compañía fue de 31.2% en el 4T'21, un incremento comparado con 26.9% en el 4T'20. Los impuestos a la utilidad por el año completo 2021 fueron igual a 117 millones de pesos, representando una tasa de 24.0%, un 2.0% en margen mayor comparado con el 2020.



## Utilidad Neta

Durante el 4T'21, la Utilidad Neta alcanzó 120 millones de pesos comparado con 92 millones de pesos en el 4T'20, registrando un aumento de 30.9%, en línea con el crecimiento en ingresos. El Margen Neto del trimestre incrementó 0.1 p.p., ubicándose en 7.6%. De forma acumulada, la utilidad neta cerró en 371 millones de pesos con un margen de 8.9%, comparado con 343 millones en 2020 con un margen de 9.4%.



## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

### Efectivo y equivalentes

Al cierre del 2021, el saldo de Efectivo y Equivalentes se ubicó en 844 millones de pesos, un aumento de 24% respecto a los 681 millones de pesos en el 3T'21. Al 31 de diciembre del 2021, el saldo de efectivo fue equivalente a 14.1 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 cerraron el 2021 en 7,477 millones de pesos, un incremento de 3.6% comparado con el año anterior.

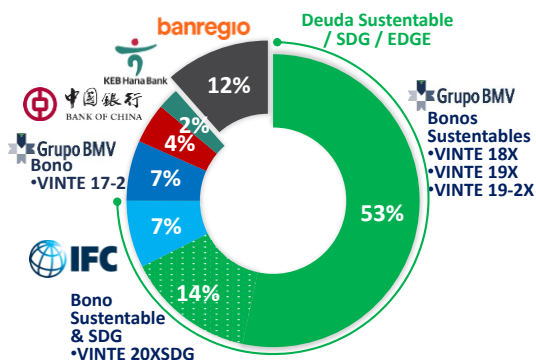
### Deuda

Concepto (millones de pesos)	4T19	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Deuda Bruta	2,345.4	2,893.3	2,752.6	2,781.1	2,858.3	2,768.2
Deuda Neta	2,093.1	1,600.0	1,779.8	1,850.8	2,177.5	1,924.1

La Deuda Bruta de Vinte disminuyó 4.3% en el 4T'21 comparada con el 4T'20, mientras que la Deuda Neta incrementó 20.3% comparada con el 4T'20 y disminuyó 11.6% comparada con el 3T'21 y 8.1% comparada con el 4T'19 (pre-pandemia).

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional y, al cierre del 2021, el 83% de la deuda neta se encuentra denominada en tasa fija. El plazo promedio de vencimiento se situó en 3.6 años al cierre del 2021, una parte representada por la deuda dispuesta y mantenida en el balance como efectivo y equivalentes de la Compañía.

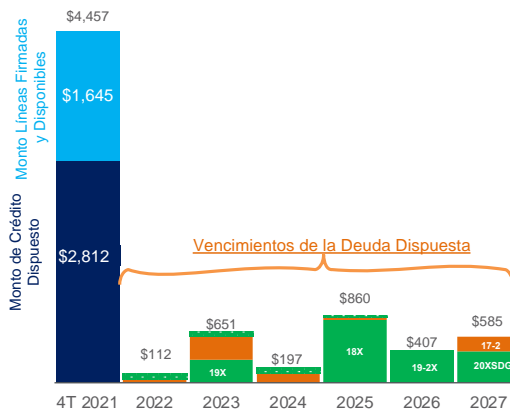
## Deuda Bruta \$2,812 mdp\* (al 31 de diciembre de 2021)



- 🏠 844 mdp en caja al 31 de diciembre
- 🏠 75% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
- 🏠 100% de la deuda en pesos
- 🏠 83% de la deuda neta en tasa fija

\* Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,768.2 mdp

## Acceso a Financiamiento Comprometido (\$ mdp, al 31 de diciembre de 2021)

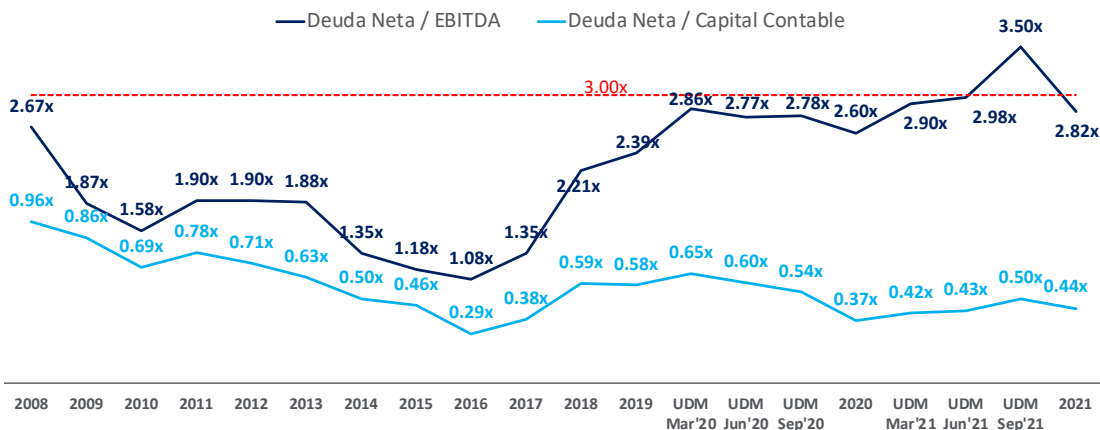


- 🏠 Plazo promedio de la deuda igual 3.6 años
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.1,645 mdp
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = 63%

En el 4T'21, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.82x, situándose nuevamente por debajo de 3.00x. La Deuda Neta en monto se ha mantenido estable en el último año, sin embargo, el EBITDA se ha visto impactado por el reconocimiento de sobre costos de construcción por el inicio de la pandemia, resultando en un incremento en el nivel de apalancamiento en el último año. Asimismo, la Deuda Neta / Capital Contable se situó en 0.44x para el cuarto trimestre, mostrando una reducción comparada con 0.65x al inicio de la pandemia.

## Apalancamiento (2008 – 2021)

(MX\$m)	4T 2019	4T 2020	3T 2021	4T 2021
Deuda Neta	\$2,093	\$1,600	\$2,178	\$1,924



## INFORMACIÓN ADICIONAL

### ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- Vinte sigue avanzando con el filing para concretar el *Follow-On* Sustentable hacia la segunda mitad del 2022. Adicionalmente, el *Follow-On* cuenta con 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).
- La siguiente Asamblea General Extraordinaria de Accionistas esperamos se lleve a cabo el 28 de abril de 2022. Estaremos realizando los avisos correspondientes a inicios de abril, incluyendo el orden del día.

### 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. 32.70	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. Desde hace más de 18 años se dedica a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 50 mil viviendas en 6 estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas en que opera. VINTE inició su estrategia digital desde 2017 enfocada en *Proptech* con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales y el 39% del total de ventas en los últimos 12 meses. 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."*

## CONFERENCIA DE RESULTADOS 4T'21

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

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

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:** jueves 24 de febrero de 2022

**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 DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

<b>ACTIVO (miles de pesos)</b>	<b>Dic 31, 2020</b>	<b>Dic 31, 2021</b>	<b>Δ%</b>
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	1,293,223	844,091	(34.7%)
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	375,097	790,663	N.A.
Inventarios inmobiliarios	2,841,886	3,100,666	9.1%
Pagos anticipados y otros activos	170,497	222,737	30.6%
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,680,703</b>	<b>4,958,157</b>	<b>5.9%</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Inventarios inmobiliarios	4,376,611	4,376,611	N.A.
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	62,349	56,779	(8.9%)
Propiedades, mobiliario y equipo	115,699	98,279	(15.1%)
Otros activos a largo plazo	15,660	5,660	N.A.
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	387	387	N.A.
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4,560,707</b>	<b>4,547,716</b>	<b>(0.3%)</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>9,241,410</b>	<b>9,505,873</b>	<b>2.9%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
	<b>Dic 31, 2020</b>	<b>Dic 31, 2021</b>	<b>Δ%</b>
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Proveedores CP y acreedores diversos	494,021	627,765	27.1%
Proveedores de terrenos CP	216,503	186,391	(13.9%)
Deuda con costo de CP	70,298	111,581	58.7%
Impuestos y otras cuentas por pagar	128,848	169,428	31.5%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	257,238	389,848	51.6%
Otros pasivos circulantes sin costo	66,923	50,389	(24.7%)
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,233,831</b>	<b>1,535,403</b>	<b>24.4%</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Deuda con costo de LP	465,550	603,650	29.7%
Certificado bursátil	2,357,404	2,052,994	(12.9%)
Impuestos diferidos	789,780	884,197	12.0%
Otros pasivos LP sin costo	76,000	68,358	(10.1%)
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,688,735</b>	<b>3,609,199</b>	<b>(2.2%)</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>4,922,565</b>	<b>5,144,601</b>	<b>4.5%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	1,609,112	1,609,112	N.A.
Reserva para readquisición de acciones	129,164	95,995	(25.7%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,141,229	2,176,043	1.6%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	330,520	356,160	7.8%
Participación no controladora	108,820	123,962	13.9%
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,318,845</b>	<b>4,361,272</b>	<b>1.0%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>9,241,410</b>	<b>9,505,873</b>	<b>2.9%</b>

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

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

Estado de Resultados						
(Miles de pesos, excepto número de acciones)	4T20	4T21	Δ%	2020	2021	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,296	1,291	(0.4%)	4,087	3,938	(3.6%)
Precio Promedio	927.5	1,081.6	16.6%	878.9	973.4	10.7%
<b>Ingresos</b>	<b>1,222,102</b>	<b>1,580,511</b>	<b>29.3%</b>	<b>3,650,818</b>	<b>4,159,763</b>	<b>13.9%</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	868,880	1,145,488	31.8%	2,563,008	2,957,550	15.4%
Utilidad Bruta	353,222	435,023	23.2%	1,087,810	1,202,213	10.5%
Margen Bruto	28.9%	27.5%	(1.4 p.p.)	29.8%	28.9%	(0.9 p.p.)
GAV y otros Gastos	172,230	194,926	13.2%	473,240	520,815	10.1%
<b>EBITDA</b>	<b>180,992</b>	<b>240,097</b>	<b>32.7%</b>	<b>614,570</b>	<b>681,398</b>	<b>10.9%</b>
Margen EBITDA	14.8%	15.2%	0.4 p.p.	16.8%	16.4%	(0.4 p.p.)
Depreciación y Amortización	13,120	9,765	(25.6%)	47,238	47,252	0.0%
CIF	42,185	55,618	31.8%	127,411	145,592	14.3%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>125,687</b>	<b>174,714</b>	<b>39.0%</b>	<b>439,922</b>	<b>488,555</b>	<b>11.1%</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	10.3%	11.1%	0.8 p.p.	12.0%	11.7%	(0.3 p.p.)
ISR	33,872	54,485	60.9%	96,719	117,253	21.2%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>91,815</b>	<b>120,229</b>	<b>30.9%</b>	<b>343,203</b>	<b>371,302</b>	<b>8.2%</b>
Margen Neto	7.5%	7.6%	0.1 p.p.	9.4%	8.9%	(0.5 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	6,363	7,016	10.3%	12,683	15,142	19.4%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	85,452	113,212	32.5%	330,520	356,160	7.8%
Intereses en Costo de Ventas	31,262	41,220	31.9%	95,930	111,849	16.6%

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

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

(Miles de pesos)	2020	2021	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	439,922	488,555	11.1%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	47,238	47,252	N.A.
Amortización de gastos de colocación de deuda	14,365	16,836	17.2%
Baja de activos	5,053	9,256	83.2%
Intereses a cargo	254,875	195,627	(23.2%)
Intereses a favor	(29,744)	(50,035)	68.2%
<b>Suma</b>	<b>731,709</b>	<b>707,490</b>	<b>(3.3%)</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	19,219	(415,566)	N.A.
Decremento (Incremento) en Inventarios	(482,612)	(258,780)	(46.4%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	35,110	1,037	(97.0%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(68,072)	(30,112)	(55.8%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(51,359)	25,549	N.A.
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(15,455)	56,753	N.A.
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(563,169)</b>	<b>(621,120)</b>	<b>10.3%</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>168,539</b>	<b>86,370</b>	<b>(48.8%)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(34,870)	(8,221)	(76.4%)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(34,870)</b>	<b>(8,221)</b>	<b>(76.4%)</b>
Aumento en financiamiento bancario	2,714,480	2,150,928	(20.8%)
Recompra de Acciones	(18,325)	(33,169)	81.0%
Disminución en instituciones de crédito	(2,561,675)	(1,974,779)	(22.9%)
Aumento / Disminución en financiamiento bursátil	400,000	(315,000)	N.A.
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	42,519	132,610	211.9%
Aumento de Capital	396,831	0	(100.0%)
Gastos de colocación de deuda	(19,354)	(3,014)	(84.4%)
Dividendos pagados	0	(295,706)	N.A.
Intereses pagados	(61,224)	(189,153)	209.0%
Otras partidas	14,011	0	(100.0%)
<b>Flujos Netos de Efectivo (Utilizado) Generado en Actividades de Financiamiento</b>	<b>907,264</b>	<b>(527,282)</b>	<b>N.A.</b>
<b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>1,040,933</b>	<b>(449,132)</b>	<b>N.A.</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Período</b>	<b>252,291</b>	<b>1,293,223</b>	<b>412.6%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Período</b>	<b>1,293,223</b>	<b>844,091</b>	<b>(34.7%)</b>