



Informe que rinde el Presidente del Consejo de Administración de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 30 de abril de 2021

En cumplimiento a lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 172, me permito presentar el informe del Consejo de Administración a los accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte” o la “Sociedad”, indistintamente), por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.

Señores Accionistas:

A nombre del Consejo de Administración y de nuestro equipo directivo es un honor recibirlos en esta Asamblea Anual de Accionistas para presentarles los resultados que obtuvimos en 2020.

El año 2020 fue un periodo desafortunado sin precedentes para la humanidad en todo el mundo, el cual a su vez tuvo un impacto importante y generalizado a través de diferentes sectores derivado de la contingencia sanitaria por el inicio de la pandemia del COVID-19. A pesar de una caída en el PIB de México de 8.2%, Vinte logró obtener ingresos solo un 2.5% menores al 2019, así como un crecimiento del 5.7% en el cuarto trimestre de 2020, logrando un nivel de ingresos trimestral récord. Una vez más, el modelo de negocio sostenible de Vinte ha demostrado ser resiliente ante entornos complicados.

Como resultado del modelo de negocio sostenible de alto impacto social y ambiental, se logró capitalizar a la Sociedad por unos \$20.0 millones de dólares con quien es hoy uno de nuestros socios estratégicos de largo plazo, *Danish Sustainable Development Goals Investment Fund* administrado por IFU, con quienes estamos ávidos en colaborar para tener una empresa con mayores impactos sociales y ambientales.

Asimismo, logramos colocar \$400 millones de pesos en el primer bono corporativo en Latinoamérica alineado a los estándares para Bonos ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Está en nuestra esencia, continuar generando comunidades de alto impacto social y ambiental, a través de la reinversión de estos recursos, así como de las utilidades retenidas.

Estamos orgullosos de haber obtenido la calificación por Sustainalytics como una de las empresas desarrolladoras de bienes raíces a nivel mundial de menor riesgo ESG (al obtener una calificación del top 5% a nivel global).

Tenemos una visión positiva en el plan de inversiones del 2021, donde esperamos invertir unos \$3,250 millones de pesos en comunidades sustentables con equipamiento de alto impacto incluyendo parques, escuelas, gimnasios, plantas de tratamiento de agua, pozos de absorción de agua pluvial, ciclistas, parques de perros, vialidades, áreas verdes, áreas de juegos, áreas deportivas y privadas en comunidades cerradas que generan mayor seguridad; todo esto buscando mejorar la calidad de vida de las familias mexicanas que lleguen a vivir en una casa Vinte.

A continuación, me permito presentar este informe resaltando algunos de los principales resultados obtenidos durante 2020:

Durante el periodo de enero a diciembre de 2020, se escrituraron 4,087 viviendas, lo cual representa una disminución del 6.0% respecto las 4,347 viviendas escrituradas durante el periodo correspondiente al 2019. Los ingresos al 31 de diciembre de 2020 fueron de \$3,650.8 millones de Pesos, lo que representó una disminución de \$93.8 millones de Pesos o 2.5% comparado con los \$3,744.6 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, los ingresos de octubre a diciembre de 2020 fueron \$1,222.1 millones de Pesos, lo que representó un aumento de \$65.9 millones de Pesos o 5.7% comparado con los \$1,156.3 millones de Pesos correspondientes al periodo de octubre a diciembre de 2019. El cuarto trimestre de 2020 mostró un gran dinamismo para la Compañía, con un aumento de ingresos por escrituración de vivienda incluyendo equipamiento de 7.3% comparado con el mismo periodo del año previo, considerando un entorno complicado para la actividad económica derivado de la pandemia.

Derivado de la fuerte disminución en ritmo de construcción desde finales de marzo hasta principios de julio en nuestros desarrollos por la contingencia sanitaria, considerando que en algunos estados se dieron diferentes circunstancias para poder operar a mayor o menor capacidad, el EBITDA se disminuyó un 29.7% al pasar de \$874.4 millones de Pesos de enero a diciembre de 2019, a \$614.6 millones de Pesos de enero a diciembre de 2020. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 16.8%, una disminución de 6.5 puntos porcentuales con respecto a 23.4% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, dicha disminución se debe principalmente a un margen bruto de 29.8% que representa una disminución de 3.4 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año previo dado un costo adicional.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2020 ascendieron a \$531.1 millones de Pesos lo que representa un aumento de 5.8% contra los \$501.8 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2019. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales ascendió a 14.5% en enero a diciembre de 2020 con respecto un nivel de 13.4% durante el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) ascendió a \$31.5 millones de Pesos de enero a diciembre de 2020, con respecto a \$29.9 millones de Pesos en el mismo periodo del año 2019. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$95.9 millones de Pesos a diciembre de 2020 y \$86.0 millones a diciembre de 2019. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2020 fue 3.5% respecto a ingresos, el cual fue 3.1% para el mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta disminuyó en un 35.6% al pasar de \$532.7 millones de Pesos de enero a diciembre de 2019, a \$343.2 millones de Pesos de enero a diciembre de 2020 como resultado de un menor margen bruto durante los doce meses del 2020 comparado con el mismo periodo del 2019. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2020 fue de \$330.5 millones de Pesos.

Estados Financieros Consolidados Auditados

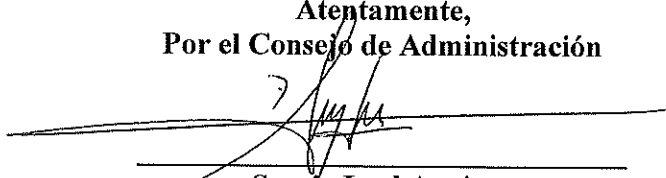
En cumplimiento a las disposiciones que regulan las actividades de la Sociedad y en los estatutos de la misma, me permito adjuntar a este informe, los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, y dictamen de los auditores independientes del 14 de abril de 2021, emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Agradecemos la confianza depositada en Vinte.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 15 de abril de 2021.

**Atentamente,
Por el Consejo de Administración**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Leal Aguirre', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

**Sergio Leal Aguirre
Presidente del Consejo de Administración
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.**