Inmobiliaria Vinte

REPORTE TRIMESTRAL 2T 2020

Vinte reporta resultados del 2T20: Mantiene ritmo de ventas, genera 200 millones de pesos de flujo de efectivo, aumenta su caja y reduce deuda.

Cd. de México, México a 22 de julio de 2020. – 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 segundo trimestre de 2020. 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 el 2T20, Vinte **generó un récord histórico de flujo de efectivo de la operación,** alcanzando 198 millones de pesos en el trimestre (comparado con un flujo negativo de 63 millones de pesos en el mismo periodo del 2019).

- La Compañía redujo su **Deuda Neta en 149 millones de pesos**, por lo que el apalancamiento de **Deuda Neta/EBITDA se contrajo de 2.86x en el 1T'20 a 2.77x en el 2T20.**

- Durante el segundo trimestre del 2020, **la Compañía escrituró 989 viviendas**, un nivel muy cercano al del 2T19, en el cual se escrituraron 994 viviendas, mostrando la resiliencia del modelo de negocio de Vinte ante situaciones adversas.

- Se lograron **941 ventas netas** (contratos de compra-venta) en el trimestre, representando una contracción solamente del 5.0% comparado con el 2T19. Logrando así un **inventario de 1,105 clientes al inicio del tercer trimestre**.

- Durante el 2T20, se logró una **reducción de costos de administración y ventas de 32 millones de pesos.**

- Con una visión de valor a futuro, Vinte **decidió mantener empleado a personal clave de obra durante el trimestre, a pesar de no haber sido productivo debido a las limitaciones de construcción** por la pandemia. Esto tuvo implicaciones de incremento en el costo de ventas y reducción del EBITDA, sin embargo, fue una decisión solidaria de Vinte con sus colaboradores y que permitirá incrementar oportunamente los niveles de producción en los diferentes desarrollos ante el positivo nivel de ventas netas que se están logrando.

- El pasado 9 de julio, Vinte **firmó un nuevo crédito con el IFC por aproximadamente 460 millones de pesos a 5 años con tasa fija**, que refuerza el monto de líneas comprometidas por disponer en el futuro, y con un mayor plazo de vencimiento.

- La Asamblea Anual de Vinte aprobó en mayo pasado una posible **ampliación de capital** por 400 millones de pesos.

- **Respecto a temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, la Compañía mejoró su calificación de ESG significativamente**; adicionalmente, certificó 3,916 viviendas EDGE (certificación Excellence in Design for Greater Efficiencies del IFC/Banco Mundial), así como emitió su reporte anual sustentable 2019 bajo GRI.

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

Ante un ambiente global cambiante y en medio de una recesión, una vez más, el modelo de negocio de Vinte ha logrado mostrar su resiliencia y fortaleza.

La visión de Vinte desde sus inicios ha sido la de formar una empresa con un modelo de negocio sostenible. Hemos venido trabajando continuamente en fortalecer el modelo de negocio en ese sentido, invirtiendo hacia una menor volatilidad en nuestros resultados aún ante entornos macroeconómicos complejos. Hemos buscado tener un Vinte flexible, con capacidad de adaptarse y lograr resultados positivos constantemente. Durante el segundo trimestre del año Vinte logró generar un flujo de efectivo de operación récord de 198 millones de pesos, sostenido principalmente por la escrituración de casi mil casas y departamentos durante el periodo, una cifra muy similar al mismo periodo del año anterior.

En cuanto al mercado, aun cuando la demanda se ha reducido por el desempleo de más de 1 millón de personas comparado con febrero de este año, la producción de vivienda se ha visto afectada en mayor escala, en un entorno en el que tener vivienda propia toma aún mayor relevancia para la población. La demanda de una vivienda en México se basa principalmente en la necesidad de un bien básico, en un país que cuenta con una pirámide poblacional relativamente joven, en el déficit de vivienda de más de 9 millones de familias y en una población formal registrada en el IMSS de más de 19 millones de personas al cierre de junio. Las principales hipotecarias del país (Infonavit, Fovissste y banca comercial) están actualmente impulsando la originación de hipotecas a través de nuevos incentivos, en el caso de bancos comerciales con tasas de interés a la baja y con diferentes promociones, y en al caso de Infonavit y Fovissste a través de nuevos productos como "Unamos Créditos" y "Fovissste para Todos".

Gracias a que Vinte se encontraba en una sólida posición previo a la pandemia, tanto operativa como financieramente, hemos logrado continuar con la escrituración constante de vivienda, lo que nos mantiene bien posicionados en el mercado.

La reciente firma del crédito de largo plazo con el International Finance Corporation (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial, nos genera gran certidumbre que nos impulsa a continuar desarrollando comunidades sustentables. Este crédito reafirma la relación de largo plazo del IFC como aliado estratégico de Vinte, confiándonos su primer financiamiento verde (Green Loan) que otorga globalmente para un desarrollador de vivienda. Fuimos en el 2008 la primera inversión en equity del IFC en una desarrolladora de vivienda en el mundo, por lo que es un banco con el que hemos estado continuamente innovando en estos 12 años de relación estratégica.

En línea con este objetivo de sustentabilidad, nos complace comunicar la mejora en nuestra calificación de ESG por Sustainalytics, que pasó de riesgo "medio" a riesgo "bajo", posicionándonos en el top 5% entre los 200 desarrolladores inmobiliarios en el mundo clasificados por esta institución. Entre otras cosas, esta mejora se sustenta en el desarrollo de casi 4 mil viviendas EDGE, mejoras en políticas de capital humano y cambios positivos en gobierno corporativo.

Por último, publicamos recientemente nuestro Informe de Sustentabilidad 2019, un reporte mucho más completo al del año pasado, pues incluimos los resultados de nuestro primer análisis de materialidad bajo estándares GRI y mostramos las distintas iniciativas en las que hemos trabajado y trabajaremos hacia delante.

Sin duda, durante la segunda mitad del 2020 se presentarán retos importantes a nivel global y nacional. Seguiremos adaptándonos al entorno, aprovechando la flexibilidad y agilidad de nuestro modelo de negocio. La sustentabilidad seguirá en el centro de nuestra estrategia y continuaremos con un claro enfoque en la generación de flujo de efectivo y valor de largo plazo para nuestros accionistas y tenedores de bonos, siempre priorizando la salud y bienestar de nuestros colaboradores, clientes y proveedores.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

En línea con la estrategia establecida en marzo de 2020, en el segundo trimestre del año logramos una generación de efectivo positiva, y con esto un incremento en la caja y una reducción de deuda. Adicionalmente, logramos mantener el ritmo de las firmas, cobranza, nuevas ventas y un trimestre rentable. Sumamos ingresos de vivienda por $775 millones de pesos, solamente 2% por abajo del mismo trimestre del año pasado, un margen EBITDA de 18% y un margen de utilidad neta de 10.4%. Lo anterior, a pesar de una fuerte disrupción en el proceso de construcción (tanto en Vinte, como en el país, como en el mundo).

Al inicio del tercer trimestre, la situación en Vinte no es muy diferente a la que era a inicios del segundo trimestre, por lo que actualmente contamos con 992 viviendas con un avance de construcción de entre 50% y 80% y 1,463 viviendas con un avance superior al 80% (incluyendo 453 casas ya con un Dictamen Técnico Único, que permite su inmediata escrituración con las hipotecarias del país), por lo que esperamos una segunda mitad del año con una generación de flujo de efectivo también positivo.

La solidez en el balance también ha sido uno de nuestros focos principales, por lo que hemos logrado aumentar la caja a unos 650 millones de pesos y reducir nuestro múltiplo Deuda Neta / EBITDA de 2.86x a 2.77x. Asimismo, el crédito obtenido del IFC el pasado 9 de julio nos deja en una sólida posición para seguir generando valor para para nuestros accionistas, con una sana estructura de capital y un mejor perfil crediticio. Adicionalmente, este crédito tiene un claro enfoque en impulsar la sustentabilidad, por lo que la tasa de interés tendrá una reducción de 20 puntos base en caso de lograr construir 2,000 viviendas EDGE, lo cual consideramos altamente factible.

Ante la pandemia que estamos viviendo, para Vinte es prioridad la salud y bienestar de todos sus colaboradores, clientes y proveedores. La construcción se designó como una actividad esencial a partir de junio de este año, por lo que hemos continuado operaciones con todos los permisos necesarios, así como los más altos estándares y medidas de sanidad. Asimismo, hemos decidido mantener colaboradores clave de obra, aunque su productividad fuera casi nula en el trimestre, mostrando el compromiso que tenemos con nuestros colaboradores y con la comunidad. Por otro lado, hemos continuado pagando en tiempo a todos nuestros proveedores, bajando dicho pasivo significativamente, y mejorando así la relación de largo plazo y la sostenibilidad del negocio.

Nuestro modelo de negocio ha mostrado su flexibilidad y los resultados una franca resiliencia al entorno global actual. Sabemos que la segunda mitad del año no será fácil, pero estamos convencidos que las acciones que hemos tomado hasta ahora, tanto operativas como financieras, nos mantienen con una visión clara y enfocada. Además de buscar una generación de flujo de efectivo, continuaremos dando prioridad a la salud y bienestar de la comunidad Vinte y, como siempre, el centro de nuestra estrategia se fundamenta en la generación de comunidades sustentables.

René Jaime Mungarro,
Director General

IMPULSO AL MODELO DE NEGOCIO DE VALOR COMPARTIDO / SUSTENTABLE VINTE

Vinte planea continuar impulsando su modelo de negocio de valor compartido (*Shared Value Business Model*), que a la fecha ha impactado positivamente a más de 43 mil familias que han comprado una casa Vinte en los últimos 17 años de operación de la Compañía, así como a los municipios donde hemos desarrollado nuestras comunidades, a las instituciones que nos apoyan como empresa y a las que han apoyado a nuestros clientes a través de una hipoteca. La suma de todo esto reduce nuestros riesgos de ventas e incrementa nuestra rentabilidad de largo plazo.

- Más del 50% de las ventas por **recomendación de clientes** y **medios digitales**.
- **Crecimiento en ingresos** del 17% anual en los últimos **11 años**.
- **ROE** del **21%** en los últimos 10 años.
- Precio de la acción con **rendimiento superior al mercado local y 11 años** consecutivos pagando dividendos.
- Expansión en nuevos mercados a través de un **Modelo de Negocio replicable**.

- **43,000** viviendas escrituradas de interés bajo, medio y residencial en **comunidades mixtas**.
- **El modelo de comunidades Vinte** incluye parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.
- Mayor **seguridad**, a través de comunidades cerradas y organización en privadas.
- **Plusvalía** anual promedio de **9.3%**.
- **Innovación desde el inicio** (más de 2,000 viviendas con computadora e internet de bajo costo entregadas del 2004 al 2007).

- Atractiva originación de **hipotecas** con un **sólido valor de colateral** basado en la **plusvalía** y **baja cartera vencida**.
- **Relaciones bancarias de Largo Plazo** con principales bancos locales y bancos de desarrollo globales.
- Vinte **ESG Risk Rating** por Sustainalytics rankeado entre las menores riesgosas en la industria.

- **92 kms** de vialidades, **7 clínicas médicas** construidos y **donados** por Vinte.
- **754 aulas escolares** para **28 escuelas donadas**, calificadas entre las **mejores** en **desempeño académico** en su región, validado por PwC.
- **9 plantas de tratamiento** y **323** sistemas de captación de agua pluvial apoyando **acuíferos naturales**.
- **Primeros** en hacer viviendas **EDGE del IFC** certificadas en México, y recientemente otras **3,916 viviendas certificadas**.

VINTE PUBLICA SU INFORME DE SUSTENTABILIDAD 2019

A finales del 2T20, Vinte presentó su Informe de Sustentabilidad del 2019. Este año, tras realizar nuestro primer análisis de materialidad, pudimos presentar el informe de conformidad con la opción Esencial de los Estándares GRI, así como incluir nuestro primer Índice GRI en el mismo. También, como ya es costumbre para Vinte, en el informe presentamos nuestra alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, cómo impactamos en 14 de ellos, y nuestros avances en los distintos frentes de esta estrategia. Nuestro informe fue verificado por un tercero independiente para certificar su contenido.

ANÁLISIS DE MATERIALIDAD

En 2020 Vinte llevó a cabo su primer análisis de materialidad con el objetivo de entender cuáles son los temas materiales en los que la Compañía se debería de enfocar para poder optimizar su estrategia de sostenibilidad y a la vez reconocer riesgos potenciales. Recibimos 1,033 respuestas a nuestros cuestionarios a los distintos grupos de interés y como resultado de ello identificamos 10

temas materiales. Hacia adelante trabajaremos en tener los mejores indicadores para medir nuestro desempeño en los temas materiales que identificamos.

Temas materiales

1	Diseño de la vivienda
4	Ética de Negocios
5	Gobierno Corporativo
6	Impacto en la ecología de la ubicación
7	Manejo de asuntos regulatorios
8	Manejo de derechos humanos
12	Manejo del Agua
14	Prácticas de trato con los empleados
17	Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico
20	Calidad de la Vivienda

Temas urgentes

Ninguno

Temas emergentes

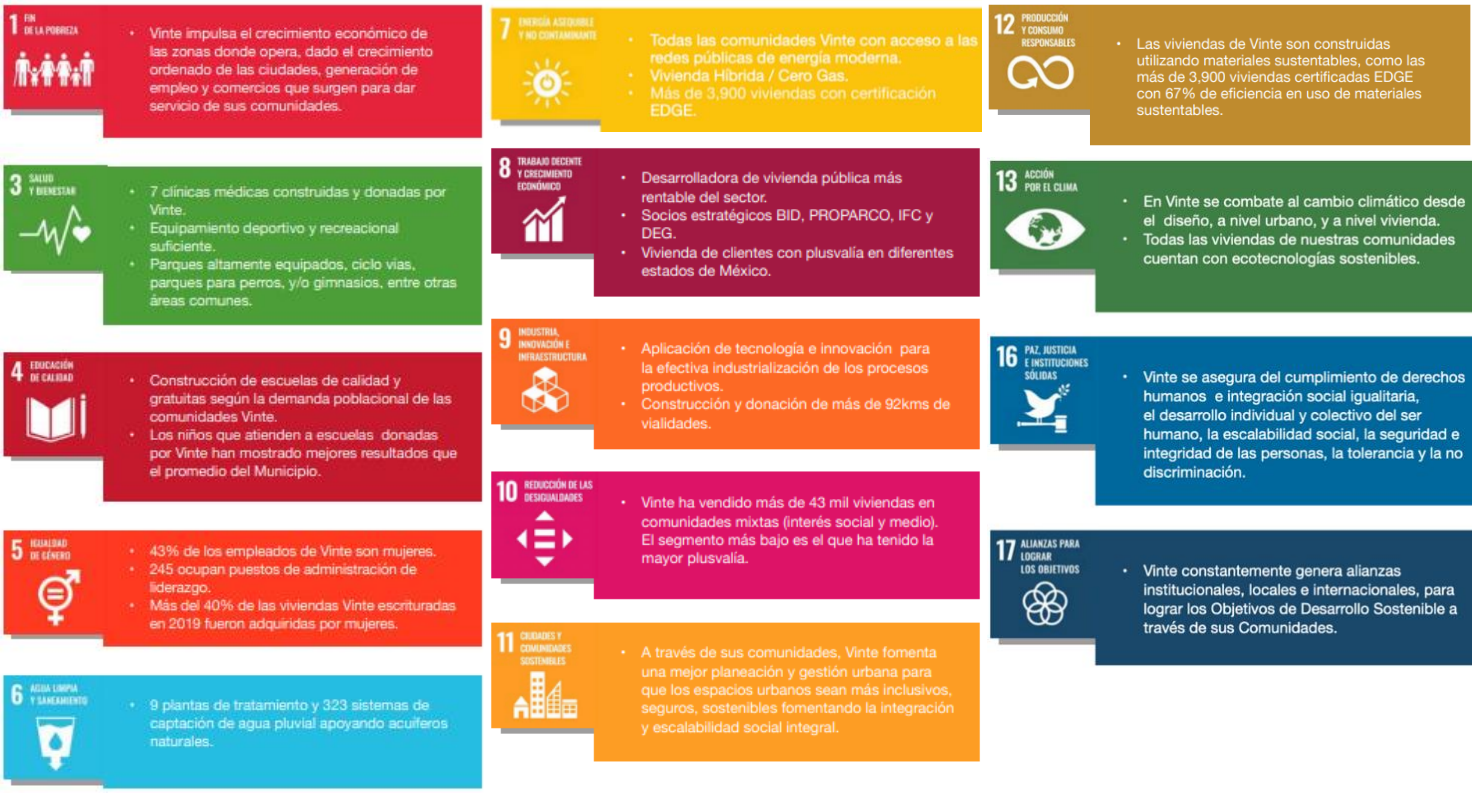
2	Diversidad e inclusión en la fuerza laboral
11	Manejo de la cadena de suministros
16	Relación con la comunidad

Temas generales

3	Emisión de Gases de Efecto Invernadero
9	Manejo de desechos
10	Manejo de incidentes críticos
13	Prácticas de Venta
15	Privacidad del cliente y manejo seguro de datos
16	Relación con la comunidad
18	Salud y Seguridad de los empleados
19	Seguridad en las comunidades

ODS DE LA ONU

Vinte contribuye al logro de 14 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. A lo largo de nuestro informe compartimos los avances de cada una de las iniciativas que hemos generado desde nuestros inicios para lograr alinearnos con un modelo sustentable.



VISIÓN SUSTENTABLE

Para Vinte la sostenibilidad está en el centro de su estrategia. Nuestra visión es mejorar la calidad de vida de las personas proporcionando complejos inmobiliarios con diseños integrales sustentables, equipamiento y amenidades superiores al mercado, y el desarrollo de la vida en comunidad.

VINTE MEJORA SU PERFIL DE RIESGO ESG

Este trimestre, Vinte mejoró su calificación de riesgo ESG por Sustainalytics. Vinte mejoró en casi todas las categorías de la revisión de calificación y, como consecuenia, pasó de "medio" a "bajo" riesgo, posicionando a Vinte en el 5% superior entre los 200 desarrolladores en el mundo clasificados por esta institución.

Vinte Calificación de Riesgo ESG
Sustainalytics – Revisiones 2018 y 2019

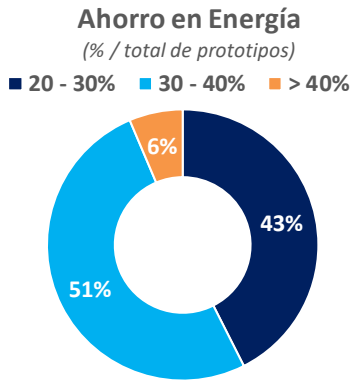
SUSTAINALYTICS

Relative Performance	2018 Review		2019 Review	
	Rank (1st = lowest risk)	Percentile (1st = lowest risk)	Rank (1st = lowest risk)	Percentile (1st = lowest risk)
Global Universe	**3000** out of 9607	**32nd**	**2237** out of 12137	**19th**
Real Estate (Industry Group)	**422** out of 543	**78th**	**309** out of 899	**35th**
Real Estate Development (Subindustry)	**22** out of 71	**31st**	**9** out of 200	**5th**

Las 3,916 viviendas EDGE incluyen 147 viviendas EDGE Advanced, las cuales requieren eficiencia energética adicional (de al menos 40%). El proyecto de certificación es parte de la estrategia de incrementar el impacto ambiental de nuestras comunidades, así como un ahorro importante en servicios para nuestros clientes. Es importante mencionar que la certificación se llevó a cabo en 11 de nuestros desarrollos (con 47 diferentes prototipos o tipos de vivienda) y localizados en 5 diferentes estados con diferentes condiciones climáticas. Los resultados nos facilitan información para identificar mejoras ambientales en nuestros prototipos de viviendas.

Viviendas EDGE VINTE	Vivienda EDGE % del Total Vinte	Gente beneficiada
3,916	92%	13,183

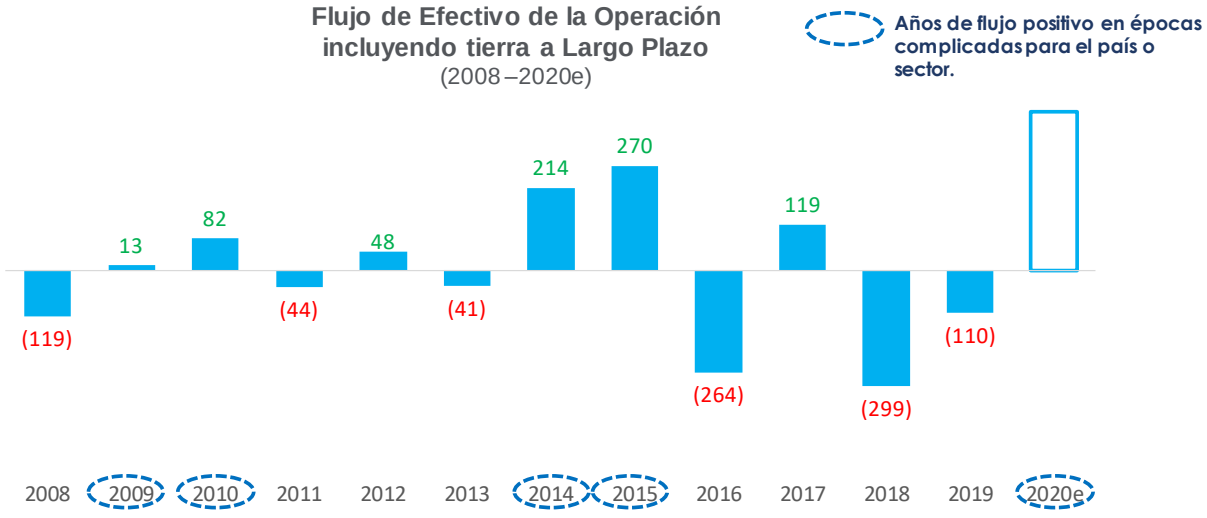
Ahorro de Agua M3/Año	Ahorro de Energía %	Ahorro Anual de CO2 ton.
212,760	37%	2,408



	Plaza	Comunidad	Viviendas EDGE Certificadas
56	Tecamac	Granada	658
EDGE Advanced	Tula	Castilla	531
	Querétaro	Solare	519
	Playa del Carmen	Bilbao	414
	Puebla	Segovia	396
91	Playa del Carmen	Amalfi	328
	Pachuca	Navarra	311
	Tecamac	Vizcaya	225
	Cancún	Catania	203
	Cancún	Valencia	172
	Pachuca	Madeira	159
	TOTAL Viviendas EDGE Certificadas		**3,916**
	Viviendas Construidas VINTE (UDM 1Q20)		4,240
	Vivienda EDGE como % del Total		**92.4%**

GENERACIÓN POSITIVA DE EFECTIVO

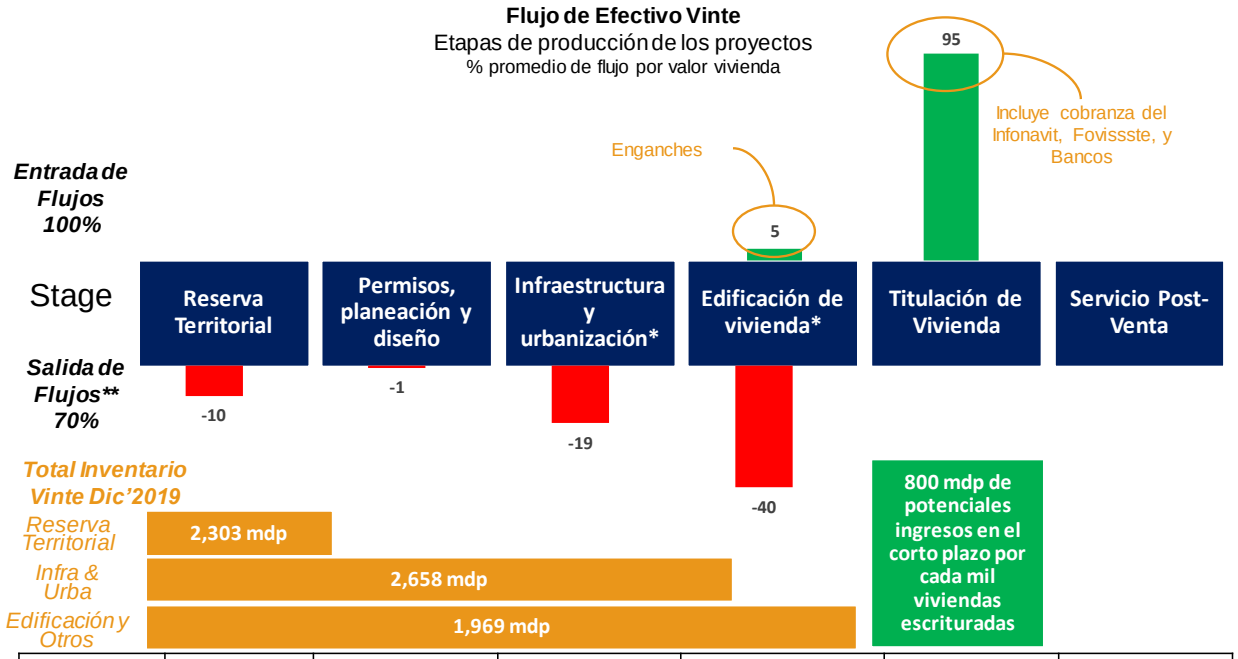
De la misma manera que hemos generado flujo operativo positivo en el pasado durante épocas complicadas para el país o sector, en 2020 buscamos un flujo positivo récord para el año. Durante el segundo trimestre de 2020 generamos un flujo de efectivo positivo histórico para la Compañía.



Nota:
Flujo de Efectivo de la Operación excluye gastos financieros netos, impuestos y pago de dividendos.

Flujo de Efectivo de la Operación En millones de pesos	2T20
EBITDA	147
+Cambio en Inventarios Totales	148
-Cambio en CxC	(68)
-Cambio en otros activos (anticipo terrenos & equipo)	(3)
-Cambio en CxP	(21)
-Cambio Anticipo de Clientes	(6)
=Flujo de Efectivo de la Operación (incluyendo tierra)	**198**

Hemos realizado fuertes inversiones, que hoy en día sabemos monetizar a través de las preventas y de la solidez de los institutos hipotecarios del país. Al escriturar las viviendas que tenemos en proceso ya con gran avance recibimos flujo vía cobranza por cerca de 800 millones de pesos.

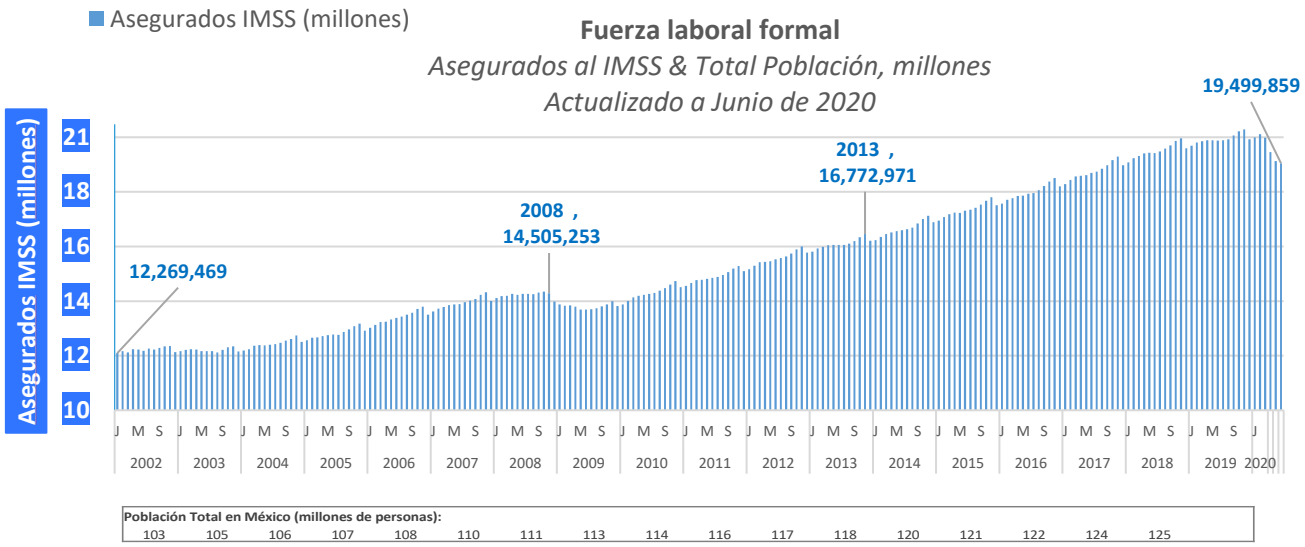


Tiempos	12 meses	18 a 30 meses	12 a 24 meses	10 meses / cluster	1 a 3 meses	12 meses
Acumulado	12 meses	30 a 42 meses	48 a 72 meses	58 a 82 meses	59 a 85 meses	65 a 91 meses

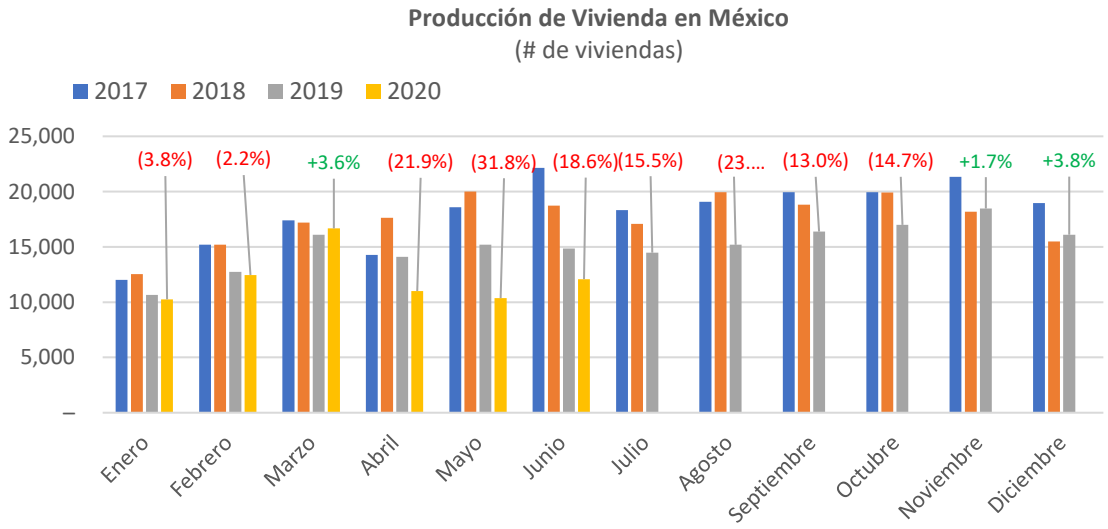
*Incluye costos de supervision ** Ilustrativo basado en el porcentaje histórico de flujos en Costos de ventas vs Ingresos

EL EMPLEO VS LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

El desempleo derivado del COVID-19 ha superado ya el millón de personas, por lo que ahora la fuerza laboral se encuentra en niveles de inicios del 2018.



La producción de vivienda continúa en niveles mínimos de los últimos 10 años, y en 2020 la caída en la oferta ha sido más dramática, con un 12.9% en los primeros seis meses del 2020 respecto al mismo periodo del año previo. Asimismo, se ha visto un incremento en el precio de la vivienda (alrededor de 7.1% anual al 1T20), lo cual se genera debido a una demanda actual mayor a la oferta.



Según la firma de análisis ai360, para 2020, la oferta y demanda de vivienda registrará una contracción, haciendo énfasis en que la oferta se contraerá más. El crecimiento de precios de vivienda en México fue de 7.1% vs 3.2% de inflación reflejando una demanda mayor a la oferta desde 2015.

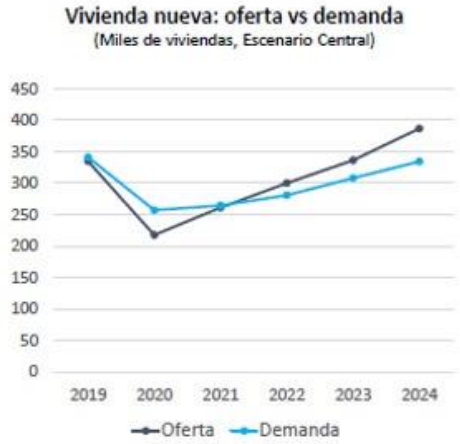
Las dos se contraen pero...¿Cuál lo hace más?

ai360 Analítica Inmobiliaria

Para 2020, la oferta de vivienda registrará una contracción de al menos 35%, en tanto que la demanda lo hará en 20%.

Por otra parte, la tendencia a la baja en la oferta en los últimos años, muestra que no ha habido una reposición de inventarios.

Hacia 2021 los efectos de la escasez de oferta podrían hacerse evidentes en algunas ciudades y segmentos

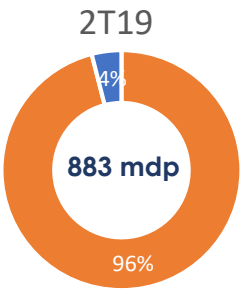


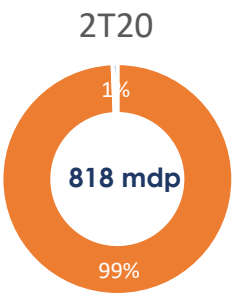
RESULTADOS OPERATIVOS

INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

(Millones de pesos)	2T18	2T19	2T20	Δ% vs 2T2018	Δ% vs 2T2019
Ingresos por venta de vivienda	**744**	**793**	**775**	**4.1%**	**(2.3%)**
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	0	11	2	NA	(77.2%)
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	23	46	36	56.0%	(22.5%)
Ingresos por servicios de construcción (a Mayakoba) consultoría y otros	21	32	5	(78.7%)	(86.0%)
Total Ingresos	**788**	**883**	**818**	**3.8%**	**(7.4%)**

Estado de Resultados (Millones de pesos, excepto número de acciones)	2T20	2T19	Δ%	UDM 2T20	UDM 2T19	Δ%
Viviendas (Unidades)	989	994	(0.5%)	4,235	4,465	(5.2%)
Precio Promedio (Miles)	819.6	844.1	(2.9%)	830.2	760.7	9.1%
Ingresos	**818**	**883**	**(7.4%)**	**3,592**	**3,626**	**(0.9%)**
Costos de Ventas (Sin intereses)	583	597	(2.2%)	2,430	2,393	1.5%
Utilidad Bruta	234	286	(18.1%)	1,163	1,233	(5.7%)
Margen Bruto	28.6%	32.4%	(380 pbs)	32.4%	34.0%	(160 pbs)
GAV y Otros Gastos	87	111	(21.9%)	360	428	(15.9%)
EBITDA	**147**	**175**	**(15.7%)**	**803**	**805**	**0.2%**
Margen EBITDA	18.0%	19.8%	(180 pbs)	22.4%	22.2%	20 pbs
Depreciación y Amortización	11	11	4.6%	46	33	38.3%
CIF	28	29	(1.2%)	112	120	(6.8%)
Participación en Negocios Conjuntos	-	2	(100.0%)	8	4	96.9%
Utilidad Antes de Impuestos	**108**	**137**	**(21.5%)**	**653**	**655**	**(0.4%)**
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.2%	15.5%	(230 pbs)	18.2%	18.1%	10 pbs
ISR	22	28	(20.4%)	179	114	57.3%
Utilidad Neta	**85**	**109**	**(21.8%)**	**474**	**542**	**(12.5%)**
Margen Neto	10.4%	12.4%	(200 pbs)	13.2%	14.9%	(170 pbs)
Ut. Neta (Part. Controladora)	83	109	(23.9%)	459	542	(15.3%)
Ut. Neta (Part. No Controladora)	2	-	NA	15	-	NA
Número de Acciones en Circulación (en millones)	**202**	**202**		**202**	**202**	
Utilidad Neta por Acción	0.41	0.54	(23.9%)	2.27	2.68	(15.3%)





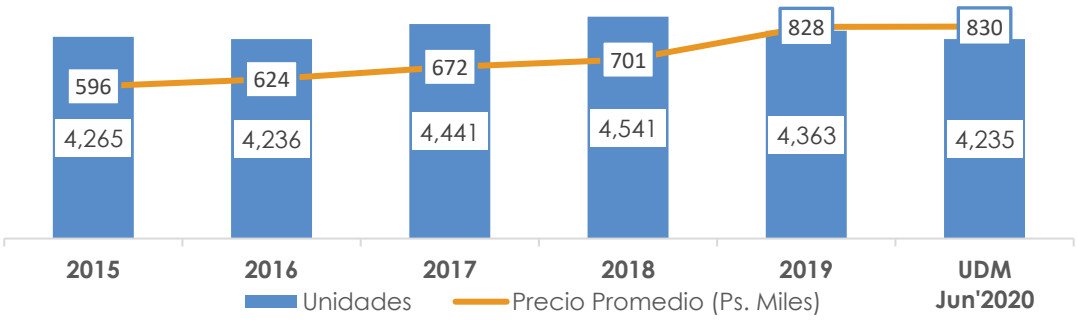
- Vivienda
- Venta de equipamiento para la vivienda, lotes comerciales, residenciales y otros

- Vivienda
- Venta de equipamiento para la vivienda, lotes comerciales, residenciales y otros

Los Ingresos Totales Consolidados disminuyeron 7.4%, al pasar de 883 millones de pesos en el 2T19 a 818 millones de pesos en el 2T20. Dicha disminución en ingresos se debe a no reconocer los ingresos de construcción de Jardines de Mayakoba que previo a su consolidación se reconocían, adicionalmente dichos servicios se comenzaron a subcontratar con terceros.

El ingreso por venta de vivienda en el 2T20 decrece el 2.3% comparado con el 2T19, a pesar de la crisis global derivada de la pandemia. Los ingresos totales del 2T20 reflejan un incremento de 3.8% comparado con el 2T18 y una disminución de 7.4% comparado con el 2T19, considerando que se dejó de reconocer ingresos por servicios de construcción a Jardines de Mayakoba, dado que se empezó a consolidar desde octubre de 2019.

PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

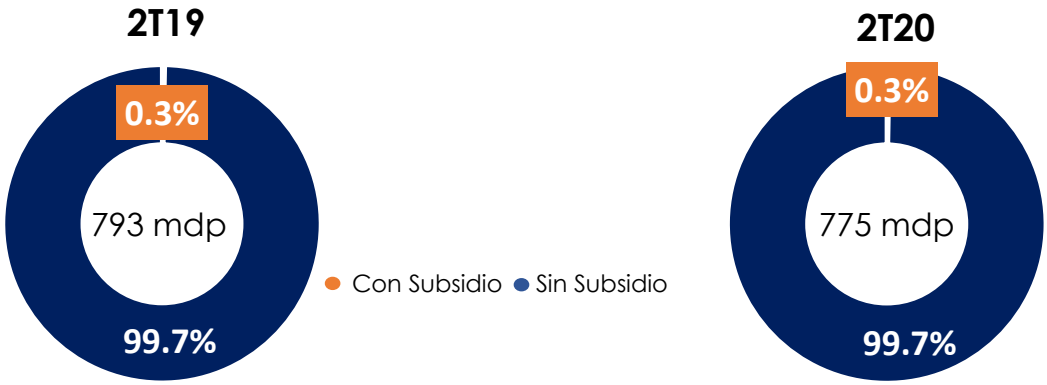


*Últimos doce meses

El precio promedio consolidado UDM a junio de 2020 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 0.2%, situándose en 830.2 mil pesos, comparado con los 828.4 mil pesos a diciembre de 2019.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

% DE SUBSIDIOS EN LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS

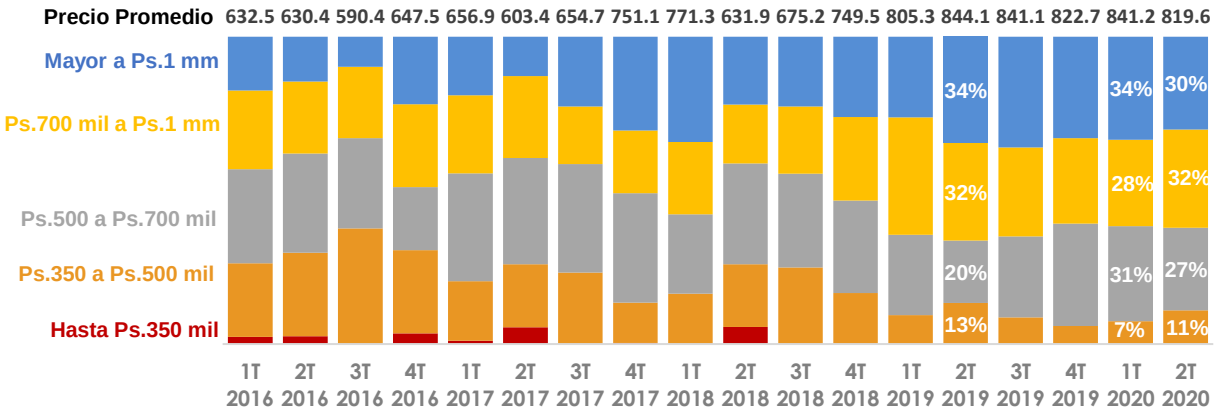


El 0.3% de los ingresos totales por escrituración de viviendas en el 2T20 fue resultado de ingresos por escrituración de 5 viviendas con subsidios; en el 2T19, esta cifra fue del 0.3% por escrituración de 6 viviendas con subsidios. Claramente, la Compañía no cuenta con dependencia en subsidios para venta de viviendas.

INGRESOS POR VIVIENDA

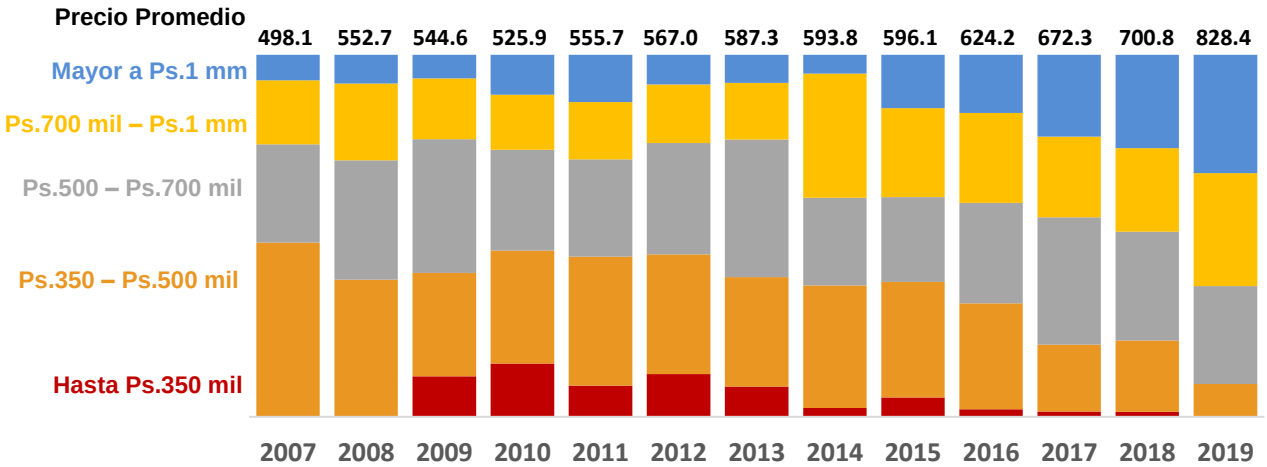
Por segmento:

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 18 trimestres)
(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 2T'2020)



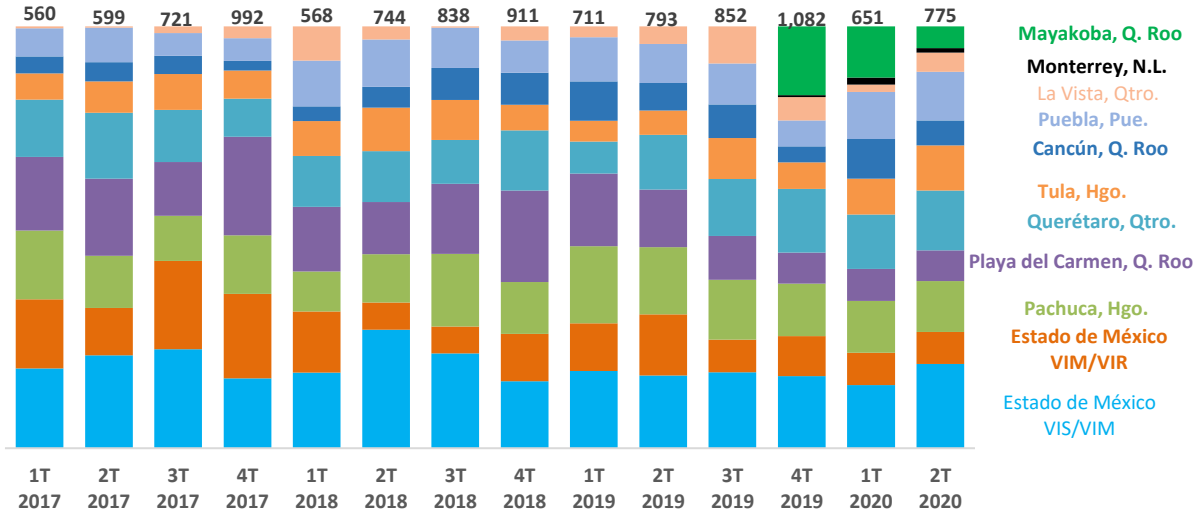
Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política pública y en el sector hipotecario. El precio promedio del 2T20 se situó en 819.6 mil pesos, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 13 años)
(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Anual, 2019)



Por plaza:

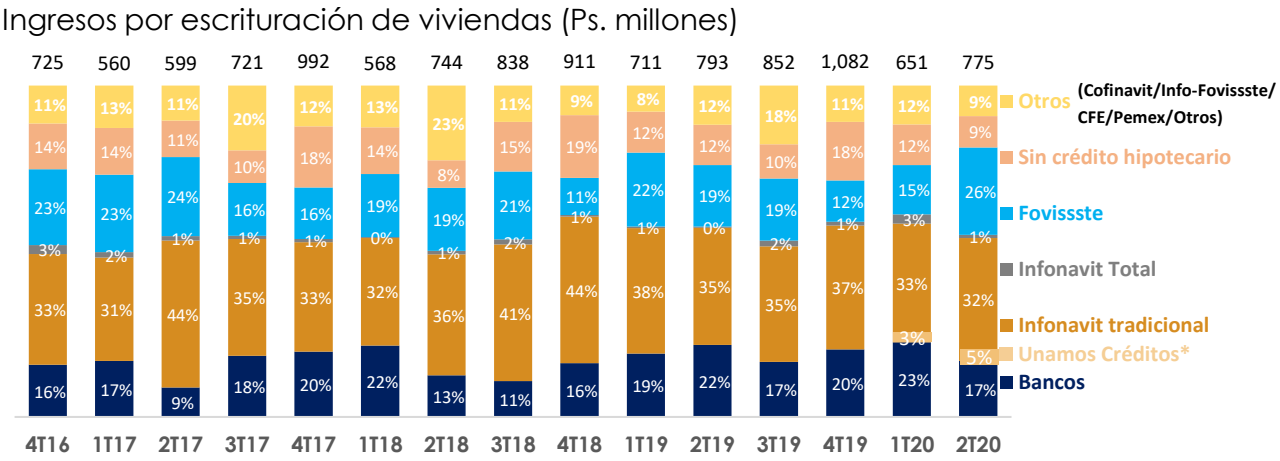
Distribución de Ingresos por Plaza de la Compañía
(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral al 1T2017 – 2T2020)



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

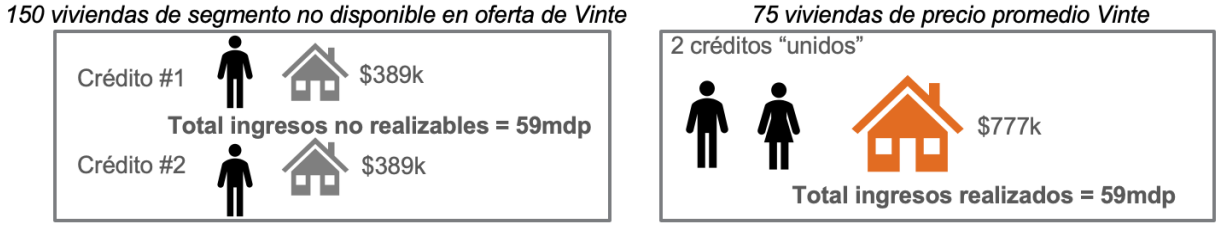
Por tipo de financiamiento

Distribución de Ingresos por tipo de Financiamiento de la Compañía (trimestral)
(Ps. millones)



Durante el 2T20, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit y Fovissste representaron el 63% del total, debido al continuo impulso que han generado los institutos a todos sus afiliados. La Compañía planea mantener una alta flexibilidad de fuentes de financiamientos 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 ha escriturado 75 viviendas en 2020 a través del nuevo producto "Unamos Créditos" del Infonavit, el cual facilita que 2 personas puedan juntar su crédito para comprar una vivienda de mayor valor.



DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

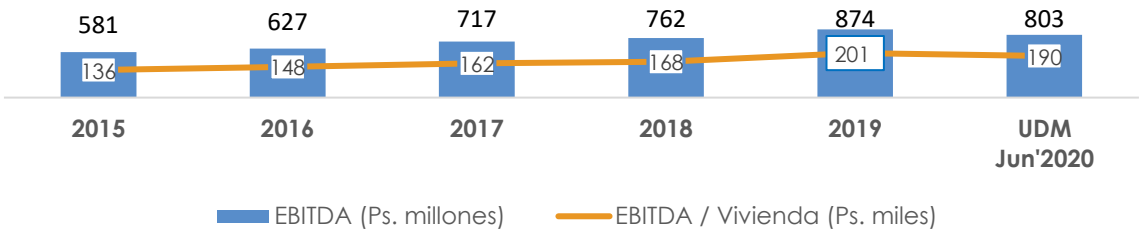
Utilidad Bruta

En el 2T20, la Utilidad Bruta fue igual a 234.2 millones de pesos, una disminución de 18.1% respecto a los 286.0 millones de pesos del 2T20. El Margen Bruto fue de 28.6% en el 2T20, en comparación con 32.4% en el 2T20. Esta disminución se debió principalmente a un incremento en costo de obra derivado de una disminución importante de la producción durante el trimestre, manteniendo solidariamente a colaboradores clave de obra que podrán impulsar la construcción en el segundo semestre del año.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 2T20, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos sumaron 86.9 millones de pesos, comparado con los 111.3 millones de pesos del mismo periodo de 2019, representando una reducción del 21.9%. Esta reducción se debe a eficiencias logradas durante el inicio de la contingencia sanitaria, incluyendo la sustitución de viajes para reuniones presenciales por reuniones virtuales, así como la reducción temporal de algunos sueldos, salarios y compensaciones.

EBITDA



En el 2T20, el EBITDA alcanzó los 147.3 millones de pesos, una contracción de 15.7% AsA debido al incremento en el Costo de Ventas señalado previamente. Asimismo, el EBITDA UDM al 2T20 fue de 803.0 millones de pesos, presentando una contracción del 8.2% comparado con el 2019.

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

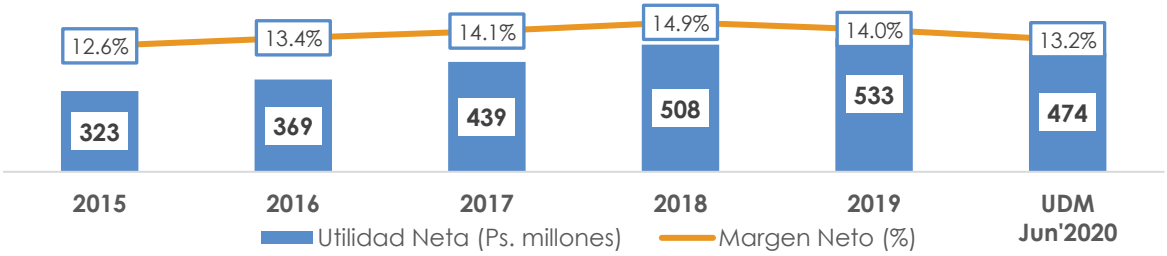
CONCEPTO (mdp)	2T20	2T19	Δ%	UDM 2T20	UDM 2T19	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	20.6	19.0	8.6%	90.1	76.9	17.1%
Ingresos por Interés	(7.4)	(8.4)	(11.4%)	(33.3)	(38.9)	(14.4%)
Gastos financieros	15.1	18.0	(16.3%)	55.2	82.2	(32.9%)
Total CIF	**28.3**	**28.6**	**(1.2%)**	**112.0**	**120.2**	**(6.8%)**
CIF a Ingresos	**3.5%**	**3.2%**	**0.3 p.p.**	**3.1%**	**3.3%**	**(2 p.p.)**

Durante el 2T20, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 28.3 millones de pesos, representando una disminución de 1.2% en comparación con el mismo periodo del 2019. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos incrementó 0.30 p.p., al pasar de 3.2% durante 2019 a 3.5% en el 2T20.

Impuestos a la Utilidad

En el 2T20, los impuestos a la utilidad contabilizados disminuyeron a 22.2 millones de pesos, 20.4% menos de los 27.9 millones de pesos del mismo periodo en el 2019. La tasa impositiva de la Compañía fue de 20.6% en el 2T20, aumentando 0.3 p.p. con la tasa de 20.4% del 2T19, representando un nivel similar.

Utilidad Neta



Durante el 2T20, la Utilidad Neta alcanzó 85.4 millones de pesos vs. 109.2 millones de pesos en el 2T19, registrando una disminución de 21.8% AsA, debido principalmente por el incremento en el Costo de Ventas señalado previamente. El margen neto del trimestre disminuyó 1.9 p.p., ubicándose en 10.4%.

La Utilidad Neta para el 2T20 UDM disminuyó 12.5% AsA, sumando 474.3 millones de pesos. El margen neto en 2T20 UDM se ubicó en 13.2%, 1.7 p.p. por abajo del mismo periodo del 2019.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes

Al finalizar el 2T20, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en 652.0 millones de pesos, un incremento de 11.2% respecto a los 586.5 millones de pesos del 2T19. Al 30 de junio de 2020, el saldo de efectivo fue equivalente a 13.3 semanas de costo de ventas y gastos financieros. El incremento busca mantener la operación con la liquidez necesaria ante la volatilidad en el acceso al financiamiento derivado de la crisis global por la pandemia.

Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de 5,679.6 millones de pesos en el 2T19 a 7,072.6 millones de pesos al finalizar este periodo, representando un alza del 24.5%, en línea con el Plan Anual de Vinte y la consolidación de Jardines de Mayakoba. Cabe señalar que comparado con el Primer Trimestre del 2020, los inventarios se redujeron un 2%.

Es importante destacar que el inventario inmobiliario de Vinte se registra contablemente a costo de adquisición, por lo que su valuación a mercado tiende a ser mayor, dada la plusvalía generada por los mismos desarrollos de Vinte, así como la apreciación natural de los inmuebles en las zonas donde hemos adquirido estos terrenos (zonas de crecimiento generalmente).

Deuda

Concepto (mdp)	2T20	1T20	2T19
Deuda Bruta	2,876	2,973	2,272
Deuda Neta	2,224	2,373	1,685

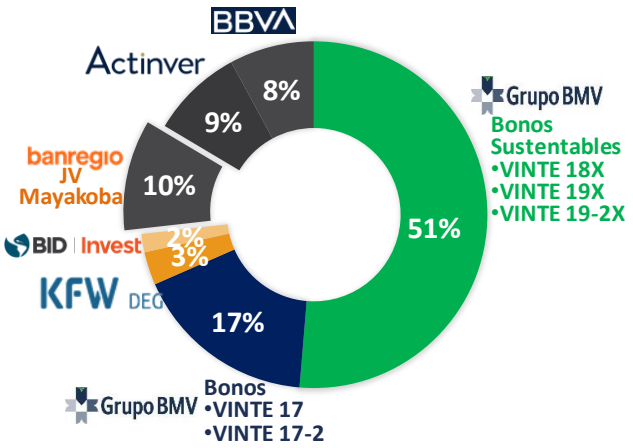
La deuda bruta de Vinte considera 302 millones de pesos de créditos puente de Jardines de Mayakoba, deuda que consolida contablemente derivado de una participación en el 75% de derechos del Fideicomiso (y que no se consolidaba en el 2T19), sin embargo, no cuenta con recurso para Vinte. De estos 302 millones de pesos, 119 millones de pesos corresponden al vencimiento de corto plazo consolidado y se debe al próximo vencimiento del crédito puente de la Etapa 2 el 29 de junio de 2021.

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional y, al finalizar el 2T20, el 67% de la deuda neta se encontraba denominada a una tasa fija.

El plazo promedio de vencimiento se situó en 3.7 años al terminar el 2T20, una parte representado por la deuda dispuesta y mantenida en el Balance como efectivo y equivalentes, en niveles superiores a la política de la Compañía.

Deuda $2,923 mdp*

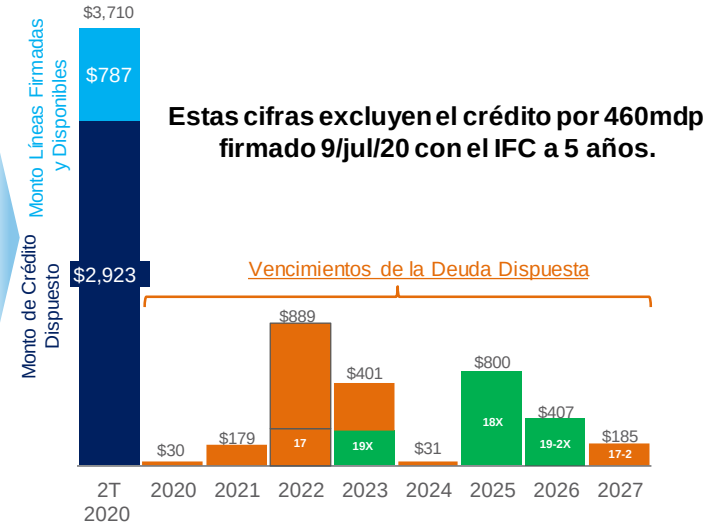
($ mdp al 30 de junio de 2020)



- **51%** de la deuda es **sustentable**
- **67%** de la deuda neta denominada en tasa fija
- **100%** de la deuda en pesos

Acceso a Financiamiento Comprometido

($ mdp al 30 de junio de 2020)



Estas cifras excluyen el crédito por 460mdp firmado 9/jul/20 con el IFC a 5 años.

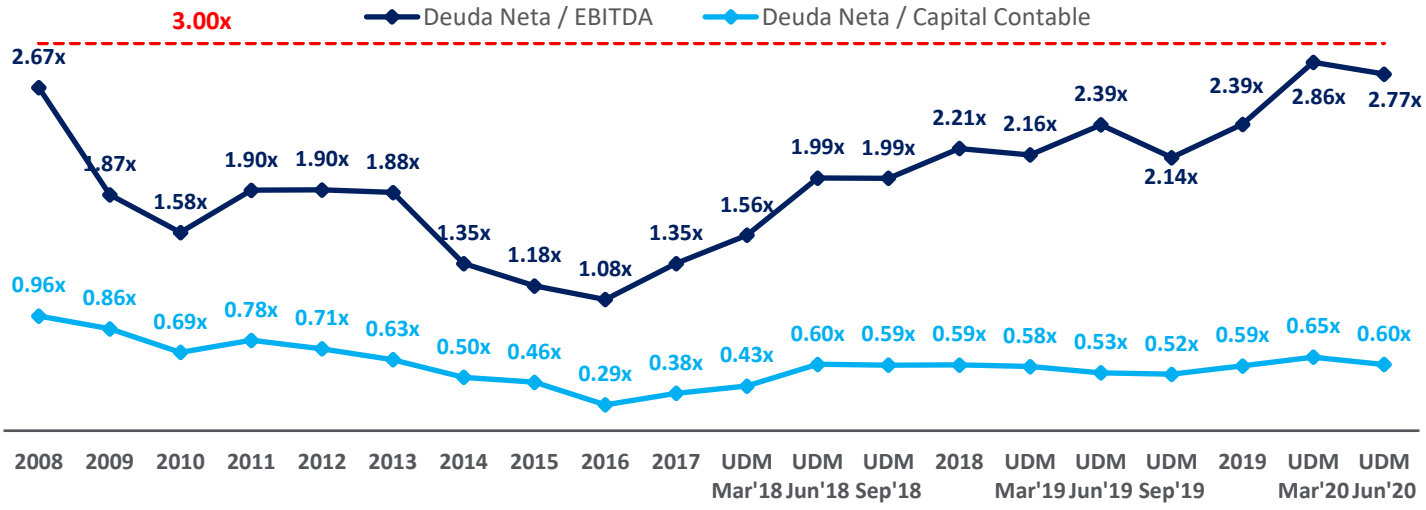
- **Plazo** promedio de la deuda igual **3.7 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.787 mdp**
- **Líneas dispuestas / líneas totales = 79%**

- Saldo de deuda dispuesta al 30 de junio = $2,922.7 mdp y $3,121.6 mdp incluyendo factoraje.
- Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = $2,875.7 mdp

En el 2T20, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.77x, aumentando comparado con su nivel al 2T19 debido principalmente a la Consolidación de la deuda de Jardines de Mayakoba y aún no reconocer un año completo de ingresos y EBITDA, pero disminuyendo comparado con el 1T20. Asimismo, la Deuda Neta / Capital Contable se situó en 0.60x para el trimestre.

Apalancamiento

(2008 – 2T 2020)



Flujo Libre de Efectivo de la Operación

Durante el 2T20, se generó un flujo de efectivo operativo récord para Vinte de 198 millones de pesos, derivado del enfoque que se le dio a la obra para finalizar viviendas con avance mayor al 80% a partir del paro parcial de actividades en el país derivado de las restricciones por la pandemia. El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX) durante el 2T20 fue por 217 millones de pesos positivos. A partir de marzo de 2020, la estrategia de la Compañía se ha basado en pausar la compra de tierra de largo plazo e inversiones en infraestructura y urbanizaciones de nuevos proyectos. La Compañía actualmente está enfocando el flujo principalmente a la edificación de vivienda, dado que es el tipo de inversión que más rápido se puede monetizar con la escrituración de viviendas, las cuales se liquidan en un 100% por las hipotecarias (Infonavit, Fovissste, banca comercial y otras).

INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El 13 de julio de 2020, Vinte informó al público inversionista la firma de una nueva línea de crédito con International Finance Corporation ("IFC"), miembro del Grupo del Banco Mundial por un monto de aproximadamente $460 millones de pesos y con un plazo de 5 años. La Compañía destinará los recursos al financiamiento para el desarrollo de comunidades sustentables de proyectos existentes y nuevos. A través de este nuevo crédito, el IFC reafirma su compromiso de largo plazo con Vinte y brinda continuidad como aliado estratégico de la Compañía, después de más de 12 años de relación. La nueva transacción con fecha de 9 de julio de 2020 consiste en el primer "Green Loan" (financiamiento verde) del IFC globalmente para un desarrollador de vivienda, consiste en una línea de crédito con vencimiento en julio de 2025 a tasa fija. Adicionalmente, cuenta con un beneficio de reducción de tasa de interés de certificar más de 2,000 de viviendas EDGE.

- El 3 de julio de 2020, Vinte presentó el Informe Anual Sustentable 2019, elaborado de conformidad con la opción Esencial de los Estándares GRI. En este reporte se presentan los resultados del primer análisis de materialidad. Se hizo este análisis para alinear la estrategia de sustentabilidad y tener el mayor impacto positivo posible en los varios grupos de interés de la Compañía. Para la empresa, la sustentabilidad consiste en la creación de Comunidades Vinte que generen un impacto social, económico y ambiental positivo a través de una operación socialmente responsable y de productos amigables con el medio ambiente

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	ND	En Revisión

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 43 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 2T20

Inmobiliaria Vinte (Vinte) - BMV: VINTE

Los invita cordialmente a participar en su videoconferencia sobre sus resultados del Segundo Trimestre del 2020.

Los resultados del 2T20 de Vinte se publicaron el martes, 21 de julio, 2020 después del cierre del mercado mexicano (3:00pm 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: miércoles, 22 de julio, 2020
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) +1-415-655-0001

Grabación:

Disponible 60 min. después de la conferencia en: www.vinte.com

Contacto:
gonzalo.pizzuto@vinte.com
+ 52 (55) 5010-7360

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

ACTIVO (miles de pesos)	Jun 30, 2020	Jun 30, 2019	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	651,974	586,547	11.2%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	312,841	260,823	19.9%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	0	67,870	(100.0%)
Inventarios inmobiliarios	2,993,060	2,732,795	9.5%
Pagos anticipados y otros activos	190,079	126,067	50.8%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**4,147,954**	**3,774,102**	**9.9%**
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	4,079,500	2,946,832	38.4%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	78,141	81,657	(4.3%)
Propiedades, mobiliario y equipo	100,762	104,783	(3.8%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	0	56,781	(100.0%)
Otros activos a largo plazo	7,350	32,356	(77.3%)
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	394	3,660	(89.2%)
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	**4,266,148**	**3,226,069**	**32.2%**
TOTAL DE ACTIVOS	**8,414,102**	**7,000,171**	**20.2%**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**Jun 30, 2020**	**Jun 30, 2019**	**Δ%**
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	420,008	444,531	(5.5%)
Proveedores de terrenos CP	121,340	84,222	44.1%
Pasivos por Arrendamiento	11,239	0	NA
Deuda con costo de CP	179,138	30,000	497.1%
Impuestos y otras cuentas por pagar	85,907	103,456	(17.0%)
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	198,857	99,922	99.0%
Otros pasivos circulantes sin costo	121,150	79,449	52.5%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**1,137,641**	**841,581**	**35.2%**
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	732,371	281,483	160.2%
Certificado bursátil	1,964,226	1,960,164	0.2%
Pasivos por Arrendamiento de LP	26,837	0	NA
Impuestos diferidos	751,796	620,351	21.2%
Otros pasivos LP sin costo	71,829	91,494	(21.5%)
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**3,547,060**	**2,953,491**	**20.1%**
TOTAL DE PASIVOS	**4,684,701**	**3,795,072**	**23.4%**
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,212,281	1,212,281	NA
Reserva para readquisición de acciones	135,601	57,622	135.3%
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,294,446	1,935,195	18.6%
Resultados del Ejercicio	-	-	-
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE (Part. Controladora)	**3,642,328**	**3,205,099**	**16.4%**
Part. No Controladora	87,073	-	NA
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**8,414,102**	**7,000,171**	**20.2%**

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

(Millones de pesos)	2T20	2T19	Δ%	6M20	6M19	Δ%
Viviendas (Unidades)	989	994	*(0.5%)*	*1,806*	*1,918*	*(5.8%)*
Precio Promedio (Miles)	844.1	819.6	*(2.9%)*	*829.4*	*825.4*	*0.5%*
Ingresos	**818**	**883**	***(7.4%)***	***1,506***	***1,659***	***(9.2%)***
Costos de Ventas (Sin intereses)	583	597	*(2.2%)*	1,048	1,119	(6.3%)
Utilidad Bruta	234	286	*(18.1%)*	458	540	(15.1%)
Margen Bruto	28.6%	32.4%	*(390 pbs)*	30.4%	32.5%	(210 pbs)
GAV y Otros Gastos	87	111	*(21.9%)*	184	194	(2.1%)
EBITDA	**147**	**175**	***(15.7%)***	***274***	***346***	***(20.7%)***
Margen EBITDA	18.0%	19.8%	(180 pbs)	18.2%	20.8%	(260 pbs)
Depreciación y Amortización	11	11	4.6%	23	20	14.7%
CIF	28	29	(1.2%)	52	56	(6.9%)
Participación en Negocios Conjuntos	0	2	NA	0	2	NA
Utilidad Antes de Impuestos	***108***	***137***	***(21.5%)***	***199***	***272***	***(26.8%)***
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.2%	15.5%	(230 pbs)	13.2%	16.4%	(320 pbs)
ISR	22	28	(20.4%)	40	54	(26.7%)
Utilidad Neta	***85***	***109***	***(21.8%)***	***159***	***218***	***(26.8%)***
Margen Neto	10.4%	12.4%	(200 pbs)	10.6%	13.1%	(250 pbs)
Ut. Neta (Part. Controladora)	83	109	(23.9%)	153	218	(29.6%)
Ut. Neta (Part. No Controladora)	2	-	NA	6	-	NA

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

Ps. Miles	2T20	2T19	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	198,930	271,809	(26.8%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	22,840	19,914	14.7%
Amortización de gastos de colocación de deuda	6,801	6,183	10.0%
Baja de activos	613	5,451	(88.7%)
Participación en negocio conjunto	-	(2,409)	NA
Intereses a cargo	31,930	63,566	(49.8%)
Intereses a favor	(4,534)	(8,791)	(48.4%)
Suma	**256,580**	**355,722**	**(27.9%)**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	81,468	41,746	95.2%
Decremento (Incremento) en Inventarios	(148,024)	(269,997)	(45.2%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(159,228)	(65,980)	141.3%
Incremento (Decremento) en Proveedores	(49,606)	(130,817)	(62.1%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(10,318)	(17,655)	(41.6%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(32,793)	(40,965)	(19.9%)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**(318,500)**	**(483,667)**	**(34.1%)**
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	**(61,920)**	**(127,945)**	**(51.6%)**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(2,214)	(14,424)	(84.6%)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(2,214)**	**(14,424)**	**(84.5%)**
Aumento en financiamiento bancario	3,038,939	1,516,007	100.5%
Aumento en financiamiento bursátil	-	700,000	-
Recompra de Acciones	(11,888)	1,219	(1075.3%)
Disminución en instituciones de crédito	(2,513,959)	(1,952,985)	28.7%
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(15,861)	75,543	(121.0%)
Aumento de capital	-	350,000	-
Gastos de colocación de deuda	(1,484)	(14,781)	(90.0%)
Dividendos pagados	-	(212,251)	-
Intereses pagados	(31,930)	(63,566)	(49.8%)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**463,817**	**399,188**	**16.2%**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**399,683**	**256,819**	**55.6%**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	**252,290**	**329,718**	**(23.5%)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**651,974**	**586,547**	**11.2%**