

# REPORTE TRIMESTRAL

## 2T 2021



**Foto: Desarrollo Montalto Residencial**

Apodaca, Nuevo León

675 viviendas proyectadas

Parque central, Sport Center, alberca semiolímpica, BBQ zone y Dog-park

Todas las viviendas cuentan con celdas solares (paneles generadores de energía eléctrica)

Todas las viviendas cumpliendo con certificación EDGE Advanced

Vinte



# CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

---

*Estamos optimistas ante los resultados positivos que continuamos logrando y las señales claras de mejora en la situación económica global. Según la encuesta de expectativas de crecimiento del PIB, las instituciones financieras estiman que el PIB de nuestro país registrará un crecimiento del 5.9% para este año. Aunado a ello, el índice de confianza del consumidor se ha incrementado significativamente, para ubicarse ya en niveles similares a los observados a finales del 2019. La banca comercial continúa registrando niveles máximos de capitalización y cobertura. Estos factores pueden traducirse como señales de una recuperación sostenida de las perspectivas económicas de las familias mexicanas, así como de una continuidad en el otorgamiento de hipotecas en el país.*

*El mes pasado el Infonavit anunció una reducción en la tasa hipotecaria, ahora ubicada entre 1.91% y 10.45% según el nivel de salario de los trabajadores. Con esta modificación de tasas a los créditos otorgados por esta institución, el instituto prevé aumentar la colocación de créditos en un 7.4%, traduciéndose en 26 mil créditos adicionales para este año. A su vez, la reducción en tasas incrementa la capacidad de compra de una mejor vivienda por parte de los trabajadores.*

*Continuamos con la certificación de viviendas EDGE, con 563 certificaciones en este segundo trimestre, y 165 de ellas EDGE Advanced. También logramos mejorar nuestro perfil ESG, ya que relativo a todas las empresas calificadas por Sustainalytics, nos encontramos en el percentil 16 de menor riesgo entre empresas de todo el mundo de todos los sectores, y en el percentil 6 de menor riesgo entre desarrolladores inmobiliarios.*

*Seguimos avanzando muy bien en la digitalización de la nube de Vinte, ordenando los datos que recibimos de clientes, proveedores, prospectos, y haciendo más eficiente nuestra operación. Dando un siguiente paso usando los datos segmentados para hacer procesos de inteligencia artificial para continuar mejorando la toma de decisiones y la velocidad de respuesta a nuestros clientes y sus necesidades.*

*Estamos en una posición sólida para aprovechar las oportunidades que trae consigo la recuperación macroeconómica, y estamos optimistas con respecto a lo que viene este año para el país, el sector hipotecario y, por ende, para Vinte. Seguimos trabajando para cumplir nuestro compromiso con nuestros accionistas, acreedores, clientes, proveedores y comunidades, de generar un impacto positivo en la sociedad.*

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

# CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

---

*En el segundo trimestre del año logramos un crecimiento del 10.0% en ingresos por escrituración de viviendas, manteniendo un crecimiento de 11.2% en el primer semestre del año. Así mismo, las preventas crecieron a un ritmo de doble dígito durante el semestre, principalmente las de los segmentos de mayor valor de vivienda. Estos resultados nos permiten ser optimistas y mantener el impulso en la inversión en la edificación de vivienda, para buscar un crecimiento mayor al 15% en el 2021.*

*El EBITDA y la utilidad neta alcanzaron márgenes positivos y sólidos de 17.5% y 10.1%, respectivamente. El precio promedio de la vivienda presentó un crecimiento del 15.9%, colocándose en niveles máximos históricos para un trimestre. Hacia el cuarto trimestre estaremos buscando un crecimiento importante, tanto en volumen de vivienda como en precio promedio.*

*Gracias a la inversión extraordinaria que hicimos a nivel operativo durante el año pasado, manteniendo a personal de obra y pagando puntualmente a nuestros proveedores durante toda la pandemia, hoy nos encontramos en una posición favorable para aprovechar las oportunidades de crecimiento ante un sector hipotecario resiliente que estamos viendo en nuestros segmentos de vivienda y con nuestro modelo de negocio.*

*La estrategia de diversificación de nuestra oferta de viviendas sigue siendo uno de los pilares para poder generar un crecimiento sostenido y sano. La diversificación a nivel de plaza por segmento de mercado brinda a Vinte una flexibilidad operativa que se traduce en mayor resiliencia y adaptabilidad a las circunstancias actuales.*

*Estamos optimistas de que hemos construido una estrategia a futuro que nos coloca en la mejor de las posiciones para aprovechar las oportunidades que el mercado presente.*

**René Jaime Mungarro,**  
**Director General**

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

---

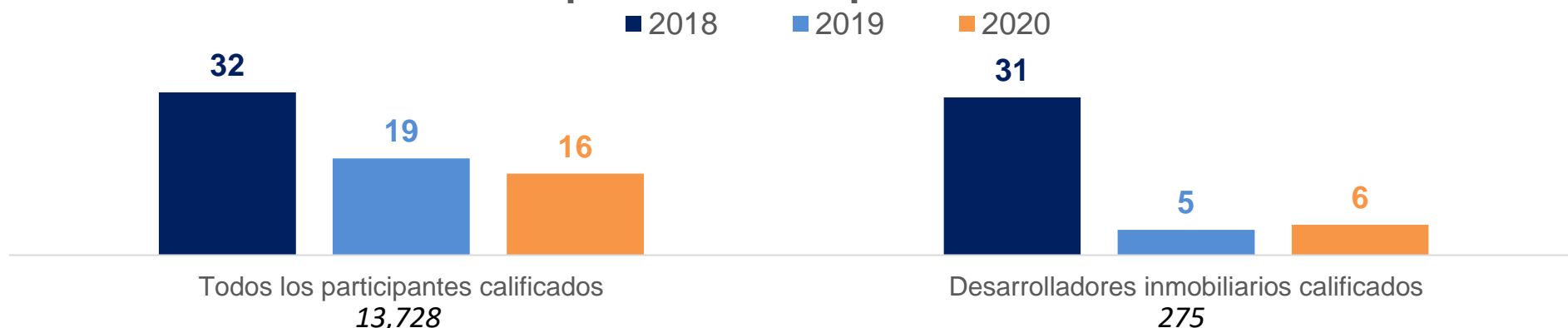
Cd. de México, México a 19 de julio del 2021 – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda sustentable en México, anuncia sus resultados del segundo trimestre de 2021. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, con base en estados financieros internos y no auditadas, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

- ❖ Vinte logró un **incremento de 10.0% en los ingresos por escrituración de viviendas**, comparado con el mismo periodo del año anterior. Asimismo, presentó un **crecimiento de 9.5% en ingresos totales en el 2T21** para llegar a 895 millones de pesos, mostrando la resiliencia del modelo de negocio y una posición defensiva incluso ante entornos complejos.
- ❖ **El EBITDA generado por Vinte para el 2T21 fue positivo por 156 millones de pesos**, un incremento del 6.2% con respecto al 2T20.
- ❖ **Vinte redujo la deuda bruta en un 3.3% y la deuda neta en un 16.8%**, comparado con junio de 2020. Aunado a ello, la maduración promedio de la deuda se ubicó en 4.0 años
- ❖ Se firmó una ampliación de la línea de crédito con el IFC por 100 millones de pesos a 5 años y una tasa que incluye **un beneficio de 20 puntos base por la construcción de viviendas con certificación EDGE**. Además, gracias a los esfuerzos en materia de sustentabilidad de parte de BBVA, Vinte recibió una reducción en la tasa de interés de **55 puntos** base de los créditos actuales
- ❖ Vinte **incrementó su nivel de efectivo en 42.7%** para el segundo trimestre de 2021 para asegurar el **impulso de las inversiones en 2021 ante la visión positiva** en preventas y terminación de obras hacia final de año que tiene la Compañía.
- ❖ Durante el 2T21, el flujo de efectivo operativo positivo fue **de 22 millones de pesos**, esto es considerando un incremento de 21% en la edificación de vivienda durante junio de 2021 comparado con junio de 2018 y 2019, con miras a un sólido cuarto trimestre.
- ❖ Vinte logró **mejorar su perfil de riesgo ESG**, ya que en el último reporte publicado por la firma Sustainalytics, se ubicó en el **percentil 16 entre empresas de todos los sectores**, y en el **percentil 6 para empresas del sector inmobiliario**, ambos a **nivel mundial**.

# VINTE MUESTRA UNA MEJORA CONSTANTE EN SU PERFIL DE RIESGO ESG, UBICÁNDOSE EN EL PERCENTIL 16 A NIVEL MUNDIAL ENTRE EMPRESAS DE TODOS LOS SECTORES, Y EN EL PERCENTIL 6 MUNDIAL ENTRE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS



## Percentil de Riesgo ESG Vinte Comparado con empresas en todo el mundo



**Vinte Viviendas Integrales SA de CV** 2020  
 Real Estate Development Mexico MEX:VINTE

**ESG Risk Rating** **18.0** **-5.7** **Low Risk**  
Updated May 21, 2021 Momentum

NEGL	<b>LOW</b>	MED	HIGH	SEVERE
0-10	10-20	20-30	30-40	40+

**Vinte Viviendas Integrales SA de CV** 2019  
 Real Estate Development | Mexico | MEX:VINTE

**19.7 Low Risk**

Negl	<b>Low</b>	Med	High	Severe
0-10	10-20	20-30	30-40	40+

**Vinte Viviendas Integrales SA de CV**  
 Real Estate Development | Mexico | MEX:VINTE

**2018**

**23.1 /100 Medium**

Negl	Low	<b>Med</b>	High	Severe
0-10	10-20	20-30	30-40	40-100

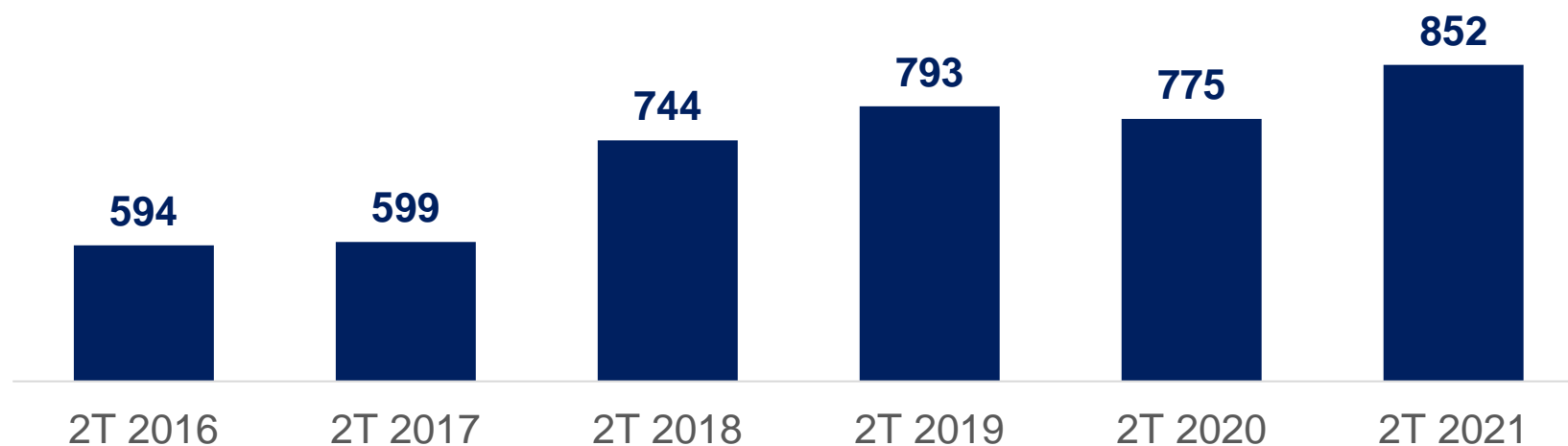
# Contribuimos a 14 de los 17 SDGs de la ONU al Desarrollar Comunidades Vinte que Generan Valor Social, Económico y Ambiental



VINTE LOGRÓ UN INCREMENTO DEL 10.0% EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS EN EL 2T21 VS 2T20, UN RESULTADO SÓLIDO COMPARADO CON LO OBSERVADO TANTO EN EL MISMO TRIMESTRE DE 2020 COMO DE 2019

---

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



*Crecimiento vs trimestre de año previo:*

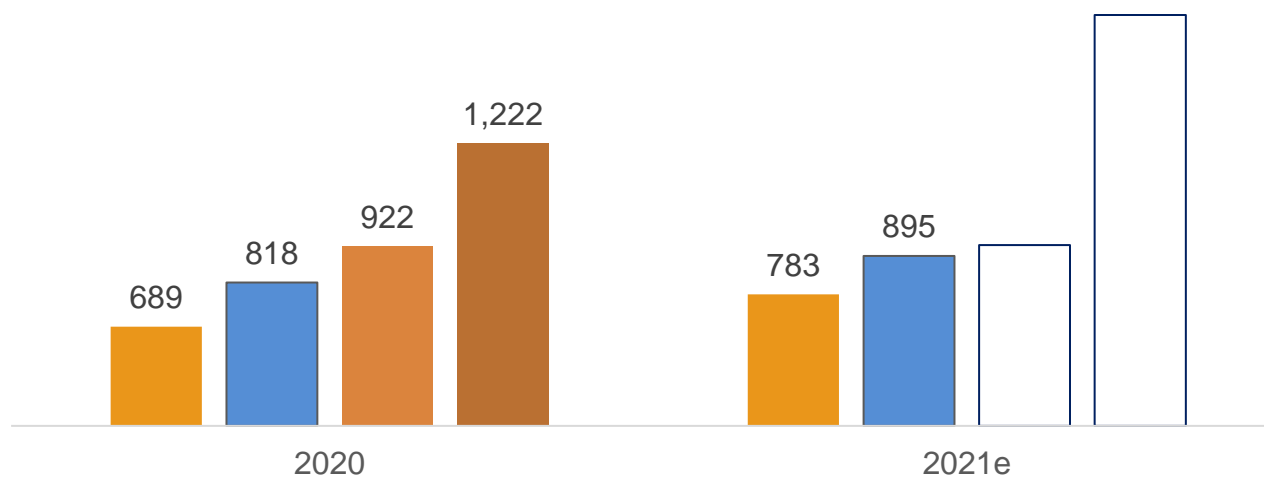
9.8%	0.8%	24.2%	6.5%	(2.3%)	<b>10.0%</b>
------	------	-------	------	--------	--------------

SE ESTIMA UN CRECIMIENTO DE ENTRE 15% Y 17% EN EL AÑO, CON UN SÓLIDO CIERRE EN EL 4T21 GRACIAS A LA LLEGADA DE OBRA TERMINADA HACIA FINALES DE AÑO

## Total ingresos por trimestre

Cifras en Millones de Pesos

■ 1T ■ 2T ■ 3T ■ 4T



Crecimiento Trimestral:

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

13.7% +9.5%

Crecimiento Anual:

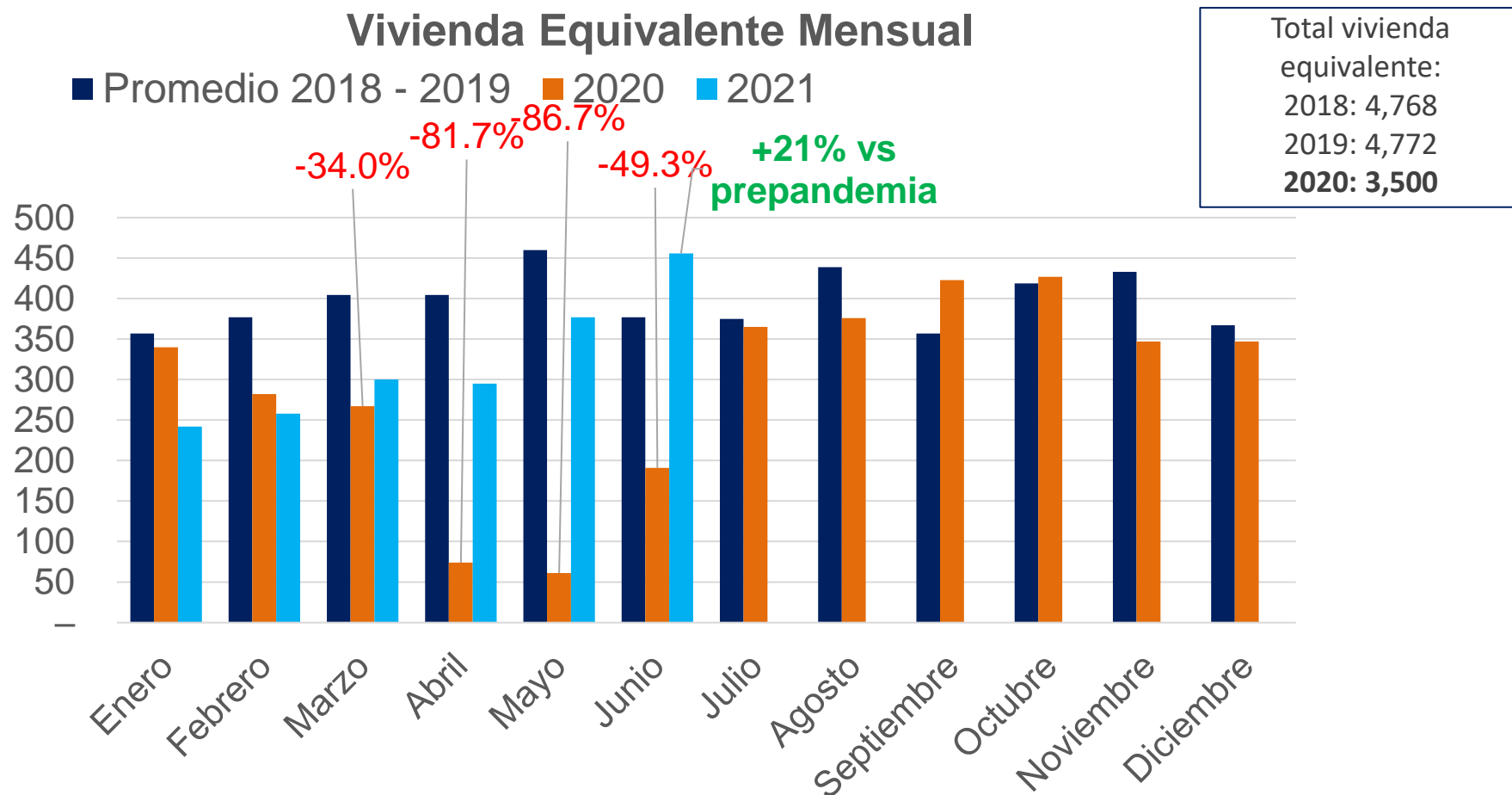
-2.5%

Entre 15% y 17%

LAS PREVENTAS NETAS DE UNIDADES DE VIVIENDA HAN AUMENTADO UN 10.7% EN EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO, CON FUERTES CRECIMIENTOS EN SEGMENTOS DE VIVIENDA DE MAYOR PRECIO

<b>Ventas Netas por Precio Promedio (unidades)</b>	<b>6M 2020</b>	<b>6M 2021</b>	<b>Δ%</b>
Hasta \$650 mil	876	592	(32.4%)
\$650 mil a \$900 mil	528	475	(10.0%)
\$900 mil a \$2,000 mil	286	678	137.1%
\$2,000 mil a \$3,900 mil	58	75	29.3%
<b>Total</b>	<b>1,748</b>	<b>1,820</b>	<b>4.1%</b>
Mayakoba (Precio Prom. ~1,000 mil)	(5)	109	N/A
<b>Total con Mayakoba</b>	<b>1,743</b>	<b>1,929</b>	<b>10.7%</b>

VINTE HA INCREMENTADO SU PRODUCCIÓN DE VIVIENDA MES A MES EN LO QUE VA DEL AÑO, LOGRANDO CRECER 21% EN JUNIO DEL 2021 COMPARADO CON JUNIO DEL 2018/2019



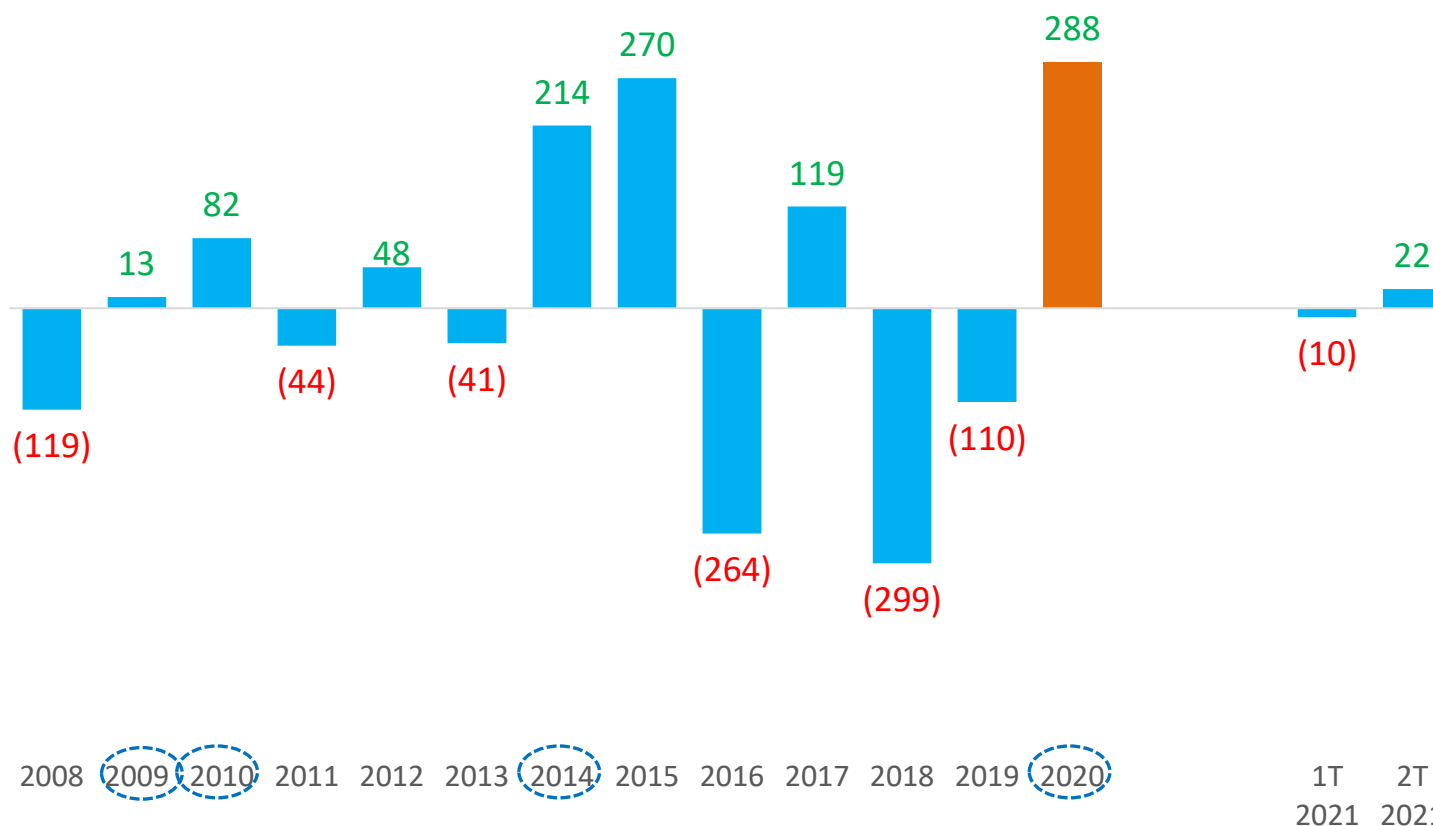
## PRODUCCIÓN MENSUAL DE VIVIENDA EQUIVALENTE VINTE

La producción mensual de vivienda de Vinte durante los meses más afectados por la pandemia (marzo a junio de 2020) decreció entre 34.0% y 86.7% respecto a niveles promedio de 2018 y 2019, afectando la rentabilidad y productividad. Sin embargo, durante el segundo trimestre de 2021, y en específico en el mes de junio, superó los niveles observados en años anteriores, además de presentar un precio promedio récord para un trimestre.

## FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN

Históricamente, hemos logrado generar flujo operativo positivo durante épocas complicadas para el país y/o el sector, gracias a la resiliencia de nuestro modelo de negocio. Durante el año pasado logramos el flujo positivo más alto de la historia de Vinte, llegando a los 288 millones de pesos. Para el segundo trimestre de 2021, el flujo fue positivo por 22 millones de pesos, el cual considera inversiones importantes en obra, infraestructura y urbanización con miras a un cierre de año fuerte.

### Flujo de Efectivo de la Operación Incluyendo Inversiones en Tierra (2008 – 2T'2021)

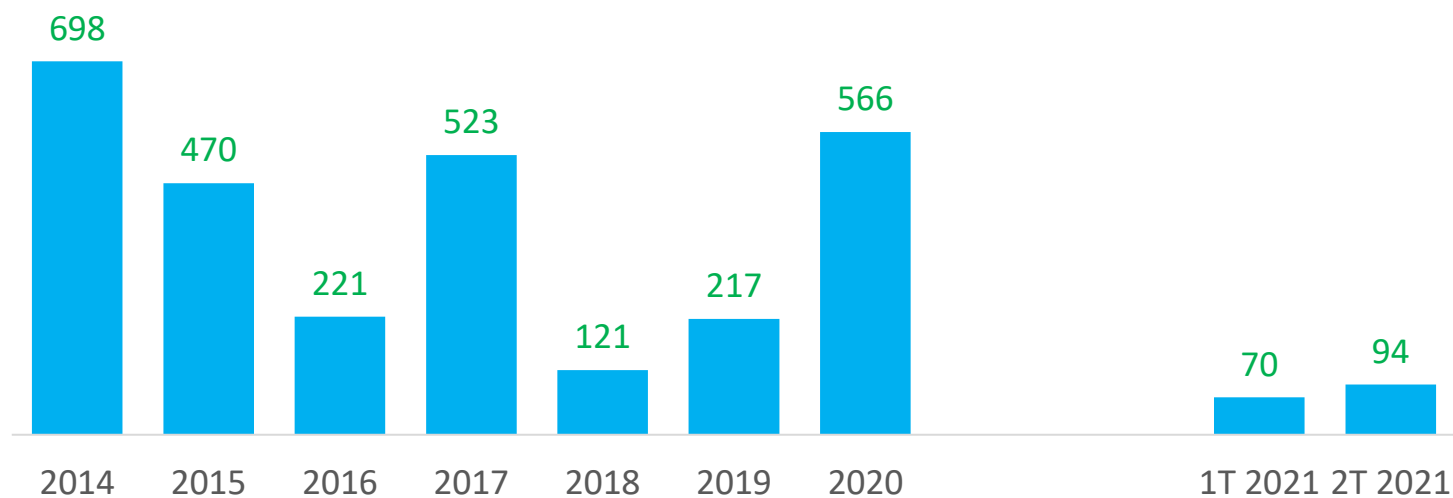


**Años donde Vinte obtuvo flujo positivo durante épocas complicadas para el mundo o el sector.**

## FLUJO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN EXCLUYENDO INVERSIONES EN TIERRA

El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX) durante el 2T21 fue por 94 millones de pesos positivos. La Compañía actualmente ha retomado el ritmo en inversiones de largo plazo incluyendo reservas territoriales, infraestructura y urbanización de proyectos actuales y nuevos.

**Flujo de Efectivo de la Operación Excluyendo Inversiones en Tierra**  
(2008 – 2T2021)



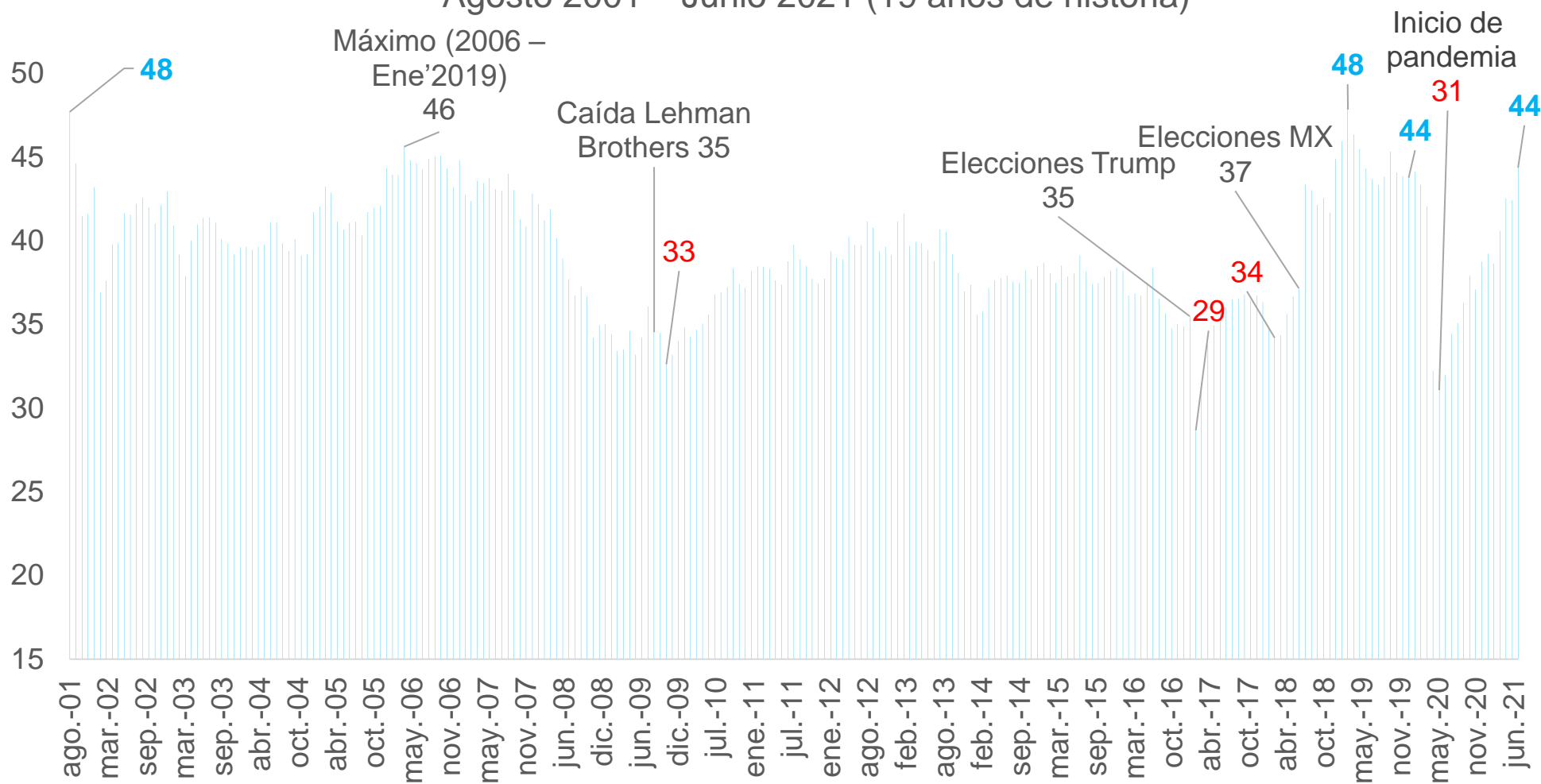
# INDICADORES MACROECONÓMICOS RELEVANTES PARA LAS INVERSIONES Y PLAN DE NEGOCIO

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

El índice de confianza del consumidor en México disminuyó hace un año a niveles mínimos históricos, pero ha ido recuperándose los últimos doce meses, ubicándose en niveles similares a los observados previo a la pandemia (finales de 2019).

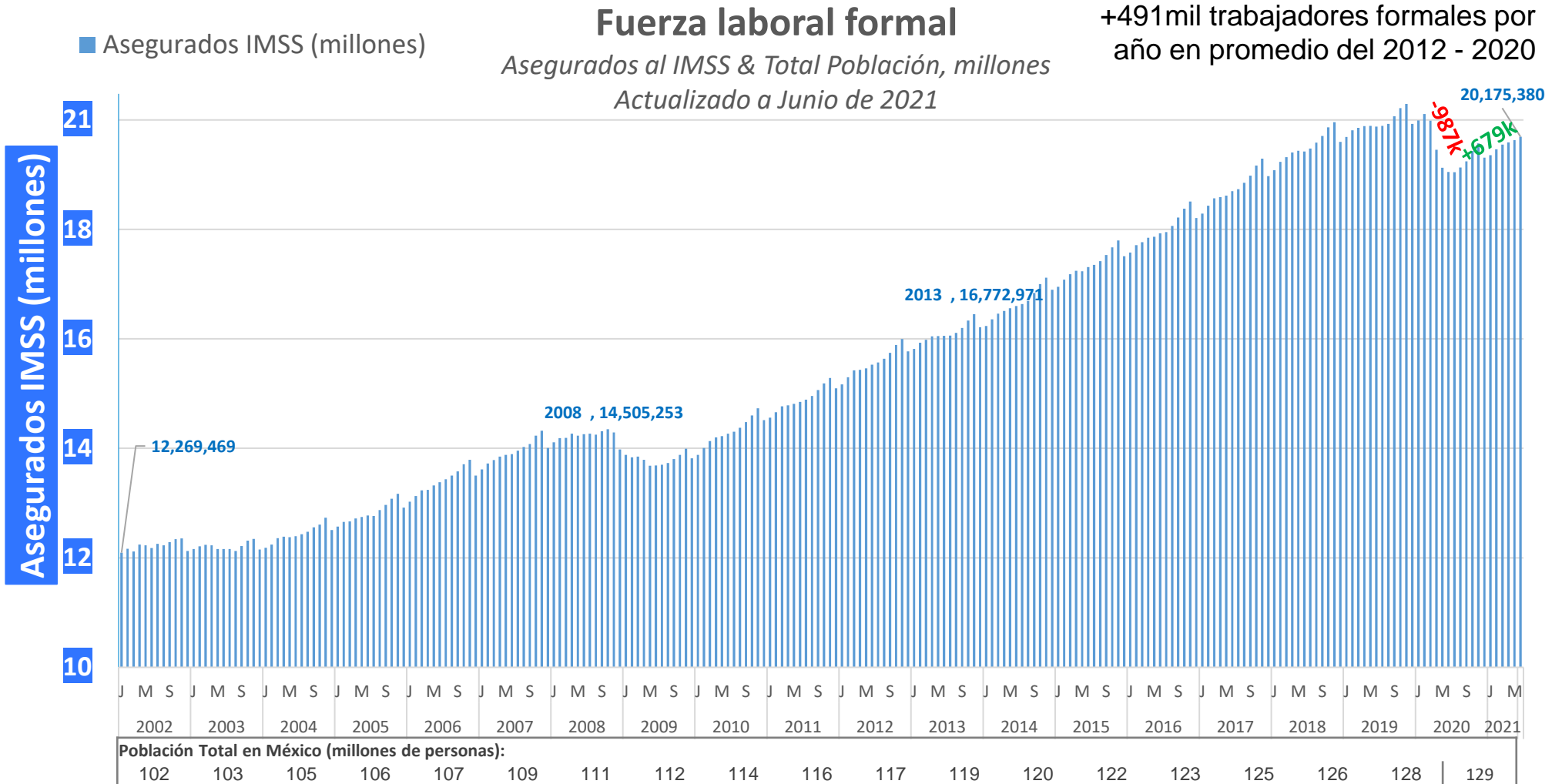
### Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)

Agosto 2001 – Junio 2021 (19 años de historia)



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

Entre agosto de 2020 y junio de 2021 se crearon más de 679 mil empleos netos. El nivel de empleo actual es similar al observado a mediados del 2019.



### 3. RÉCORD EN ORIGINACIÓN DE HIPOTECAS EN DICIEMBRE DE 2020, Y CRECIENDO EN PRIMEROS 5 MESES DEL 2021

El sector hipotecario ha mostrado resiliencia a pesar de la incertidumbre observada el año pasado. En los primeros cinco meses del 2021, la originación de hipotecas para casas nuevas creció en 22.5% en monto colocado, aunado a un crecimiento en las diferentes fuentes hipotecarias (en volumen y precio promedio).

## Hipotecas para Viviendas Nuevas

Enero – Mayo	Infonavit			Fovissste			Hipoteca Bancaria			Total		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Viviendas	69,297	66,762	70,884	9,265	9,459	12,127	34,745	30,674	35,967	113,307	106,895	118,978
<b>Crecimiento %</b>	<b>(14.3%)</b>	<b>(3.7%)</b>	<b>6.2%</b>	<b>(12.4%)</b>	<b>2.1%</b>	<b>28.2%</b>	<b>46.5%</b>	<b>(11.7%)</b>	<b>17.3%</b>	<b>(1.6%)</b>	<b>(5.7%)</b>	<b>11.3%</b>
Valor promedio	451k	455k	472k	688k	721k	731k	1,383k	1,569k	1,729k	756k	798k	878k
<b>Crecimiento %</b>	<b>18.9%</b>	<b>0.9%</b>	<b>3.8%</b>	<b>(0.9%)</b>	<b>4.8%</b>	<b>1.3%</b>	<b>(2.9%)</b>	<b>13.5%</b>	<b>10.2%</b>	<b>21.3%</b>	<b>5.6%</b>	<b>10.1%</b>
Monto colocado (millones de pesos)	31,245	30,363	33,478	6,375	6,819	8,859	48,050	48,139	62,178	85,671	85,322	104,516
<b>Crecimiento %</b>	<b>2.0%</b>	<b>(2.8%)</b>	<b>10.3%</b>	<b>(13.2%)</b>	<b>7.0%</b>	<b>29.9%</b>	<b>42.2%</b>	<b>0.2%</b>	<b>29.2%</b>	<b>19.4%</b>	<b>(0.4%)</b>	<b>22.5%</b>

INFONAVIT anunció una reducción de su tasa hipotecaria a niveles de entre 1.91% y 10.45%, según el nivel de salario de los trabajadores.

---

Aunado a lo anterior, el Infonavit anunció el 14 de junio una reducción de su tasa hipotecaria a niveles de entre 1.91% y 10.45%, según el nivel de salario de los trabajadores. Con esta modificación a los créditos otorgados por el Instituto, se prevé un aumento del 7.4% en la colocación de créditos, lo cual se traducirá en más de 26 mil créditos adicionales este año. Lo anterior, permite un mayor poder de compra para una vivienda por parte de los trabajadores afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social.

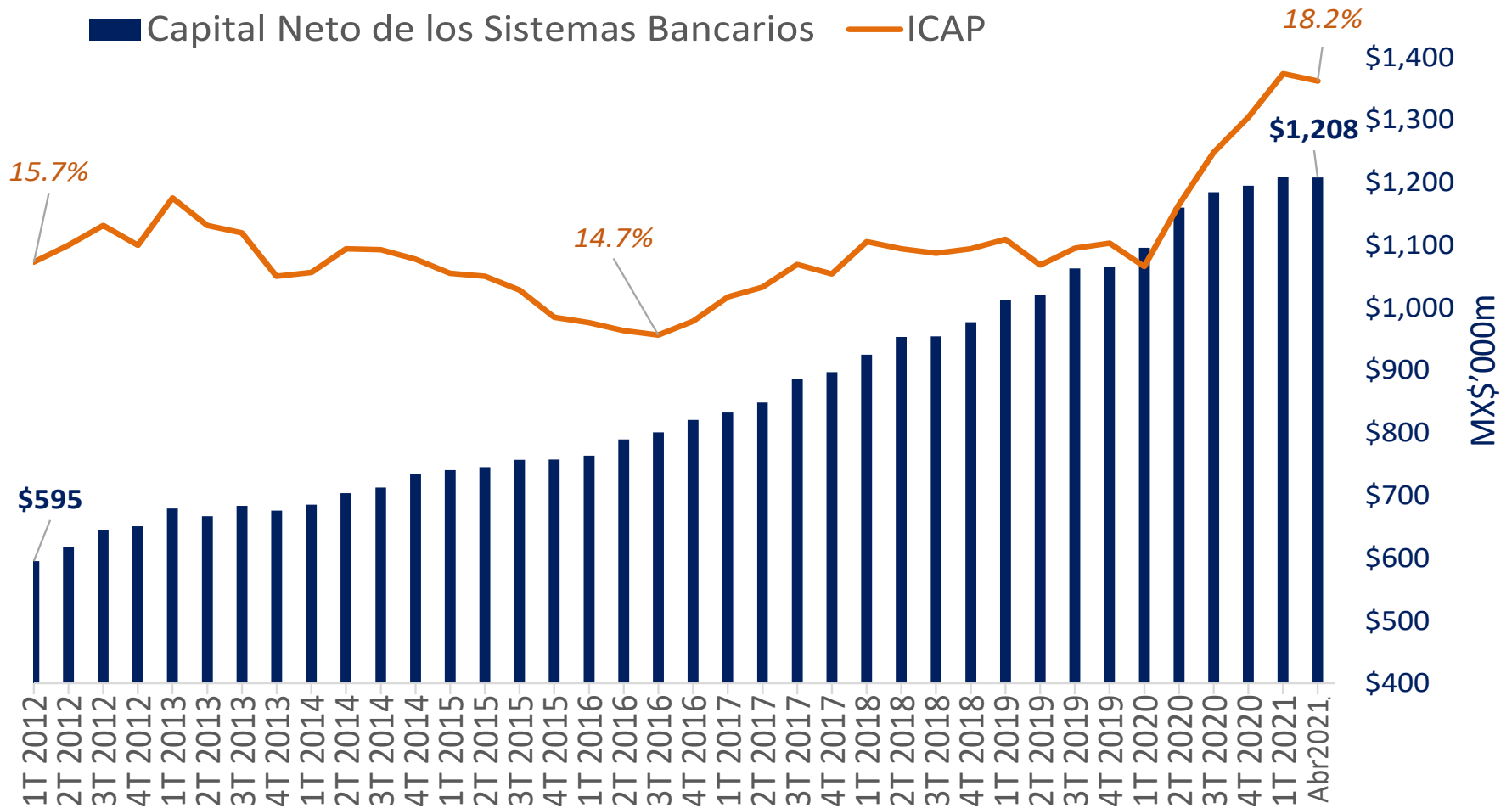
## Reducción de la tasa de interés hipotecaria Infonavit

Tasa Máxima: Del 12.00% reducida al 10.45%

Tasa Interés hipotecaria Infonavit		Modificación Actual
Salario mensual (MXN)	Tasa de interés estimada previa	Tasa de interés Nueva
Hasta \$5,449	6.00%	1.91% a 3.33%
Hasta \$8,173	10.00%	3.55% a 5.51%
Hasta \$10,898	11.00%	5.70% a 7.21%
Hasta \$13,622	11.50%	7.41% a 8.86%
Hasta \$16,347	11.75%	9.03% a 10.42%
\$16,619 o más	12.00%	10.45%

## 4. SECTOR BANCARIO SÓLIDO Y CARTERA DE CRÉDITO A LA VIVIENDA CON CRECIMIENTO SOSTENIDO

El sector bancario mexicano cuenta con una capitalización récord a mayo de este año, además de una cartera sana, con niveles de incumplimiento por debajo del 2.5%. A su vez, el índice de capitalización se ubicó en 18.2%.



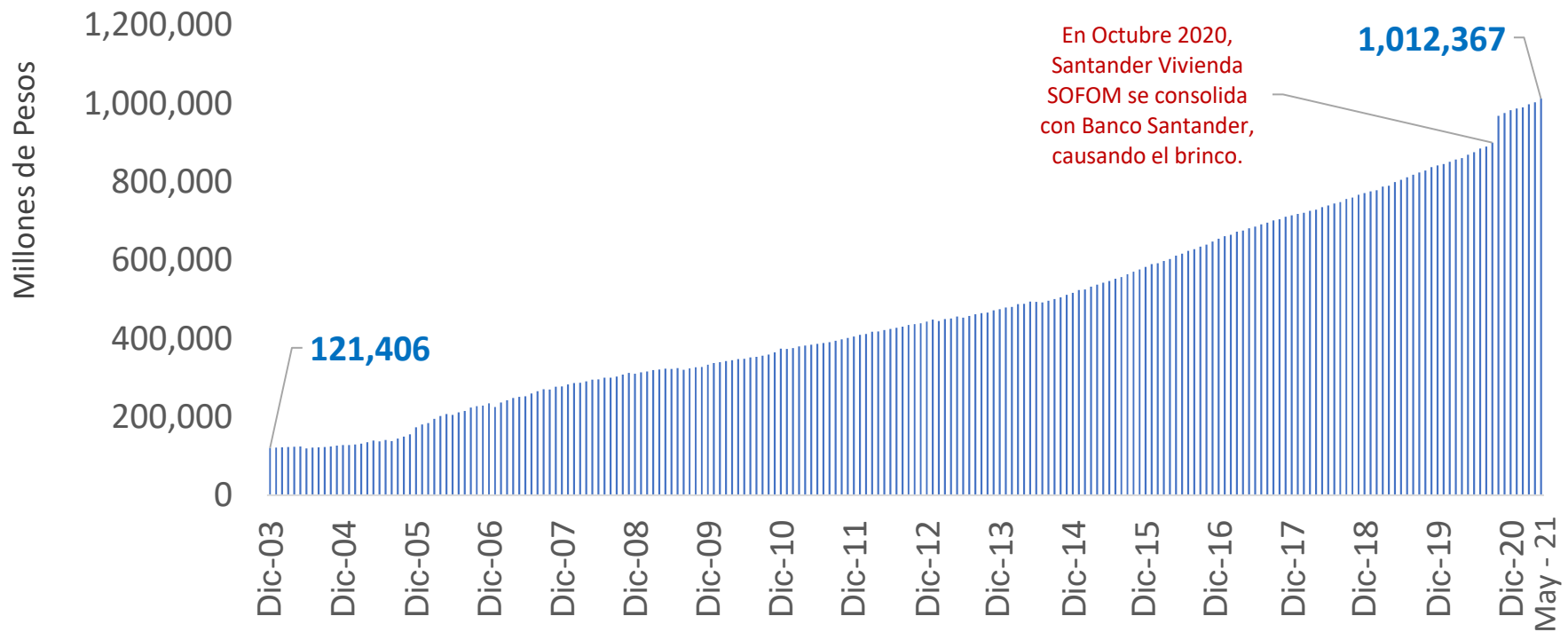
Fuente: CNBV

La combinación de un sector bancario sólido con una cartera de crédito a la vivienda en constante crecimiento genera oportunidades para el sector, siendo Vinte un participante con un modelo de negocio replicable.

Por otro lado, la cartera de crédito a la vivienda ha mostrado un crecimiento sostenido desde el año 2003, y desde finales del año pasado, registró un incremento importante colocándose en niveles máximos históricos.

## Crédito a la Vivienda

*Banca Comercial - Cartera Vigente*



En Octubre 2020, Santander Vivienda SOFOM se consolida con Banco Santander, causando el brinco.

Fuente: Banxico

# RESULTADOS OPERATIVOS

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	2T20	2T21	D%	UDM Jun '20	UDM Jun '21	Δ%
Viviendas (Unidades)	989	935	(5.5%)	4,235	4,085	(3.5%)
Precio Promedio (Miles)	819.6	950.1	15.9%	830.2	918.4	10.6%
<b>Ingresos</b>	<b>817,625</b>	<b>894,940</b>	<b>9.5%</b>	<b>3,592,391</b>	<b>3,822,250</b>	<b>6.4%</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	583,414	627,009	7.5%	2,429,820	2,695,548	10.9%
Utilidad Bruta	234,211	267,931	14.4%	1,162,571	1,126,702	(3.1%)
Margen Bruto	28.6%	29.9%	1.30 p.p.	32.4%	29.5%	(2.90 p.p.)
GAV y otros Gastos	86,931	111,541	28.3%	359,573	504,776	40.4%
<b>EBITDA</b>	<b>147,280</b>	<b>156,391</b>	<b>6.2%</b>	<b>802,998</b>	<b>621,926</b>	<b>(22.5%)</b>
Margen EBITDA	18.0%	17.5%	(0.50 p.p.)	22.4%	16.3%	(6.10 p.p.)
Depreciación y Amortización	11,445	12,183	6.4%	46,149	48,370	4.8%
CIF	28,271	31,323	10.8%	111,986	134,159	19.8%
Participación en Negocios Conjuntos	-	-	N.A.	7,938	-	(100.0%)
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>107,564</b>	<b>112,885</b>	<b>4.9%</b>	<b>652,802</b>	<b>439,397</b>	<b>(32.7%)</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.2%	12.6%	(0.60 p.p.)	18.2%	11.5%	(6.70 p.p.)
ISR	22,205	22,577	1.7%	178,481	96,623	(45.9%)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>85,359</b>	<b>90,308</b>	<b>5.8%</b>	<b>474,320</b>	<b>342,774</b>	<b>(27.7%)</b>
Margen Neto	10.4%	10.1%	(0.30 p.p.)	13.2%	9.0%	(4.20 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,312	3,123	35.1%	15,069	11,045	(26.7%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	83,047	87,185	5.0%	459,251	331,729	(27.8%)
Intereses en Costo de Ventas	20,609	21,910	6.3%	90,071	103,099	14.5%
<b>Número de Acciones en Circulación (en millones)</b>	<b>202,021,629</b>	<b>216,425,413</b>	<b>7.1%</b>	<b>202,021,629</b>	<b>216,425,413</b>	<b>7.1%</b>
Utilidad Neta por Acción	0.411	0.403	(2.0%)	2.273	1.533	(32.6%)

## INGRESOS TOTALES

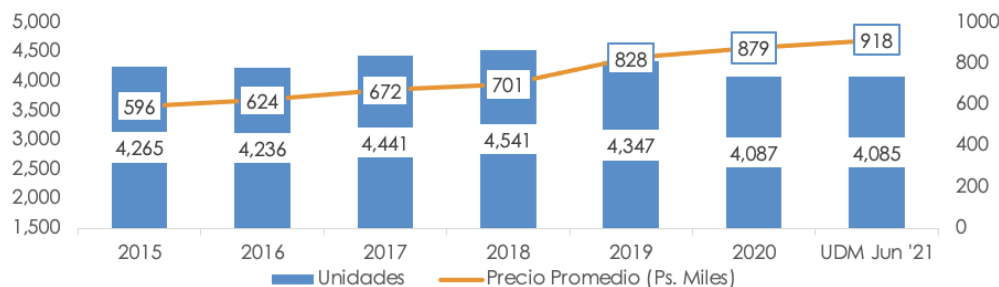
Los Ingresos Totales crecieron 9.5%, al pasar de 818 millones de pesos en el 2T20 a 895 millones de pesos en el 2T21, manteniéndose resilientes y mostrando señales de recuperación ante la situación sanitaria y macroeconómica ocasionadas por la pandemia.

El ingreso por escrituración de vivienda en el 2T21 creció 10.0% comparado con el 2T20, reflejando el resultado de la estrategia de la Compañía en mantener personal de obra clave y reducción en el monto de cuentas por pagar a Proveedores durante los primeros cuatro meses de la pandemia.



## PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del 2T21 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un sólido crecimiento de 15.5%, situándose en 950.1 mil pesos, comparado con los 819.6 mil pesos al 2T20. El precio promedio UDM al 30 de junio de 2021 fue de 918.4 miles de pesos, registrando un crecimiento del 10.6% comparado con los 830.2 miles de pesos para el mismo periodo del año anterior.



## NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

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

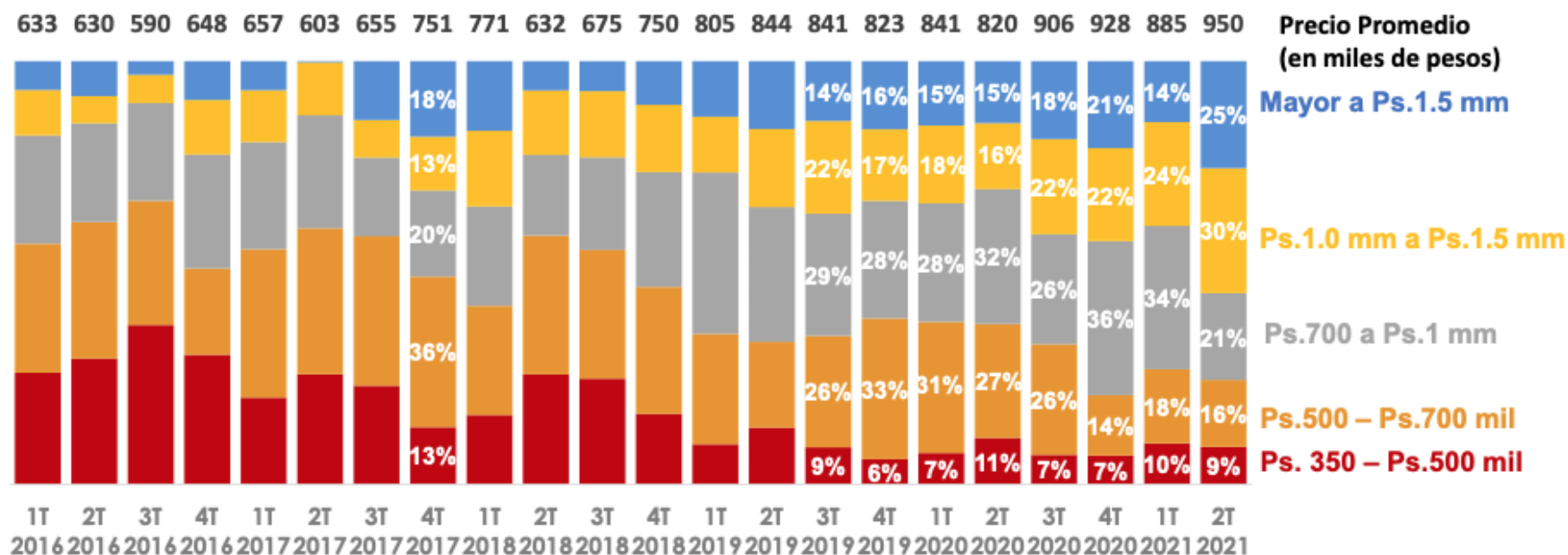
# INGRESOS POR VIVIENDA

## Por segmento:

Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política macroeconómica y en el sector hipotecario. El precio promedio del segundo trimestre de 2021 se situó en 950.1 mil pesos, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados y de mayor valor, por nuestro mercado objetivo.

### Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 22 trimestres)

(Precio Promedio v %. Ps. '000s. Trimestral. 2T'2021)



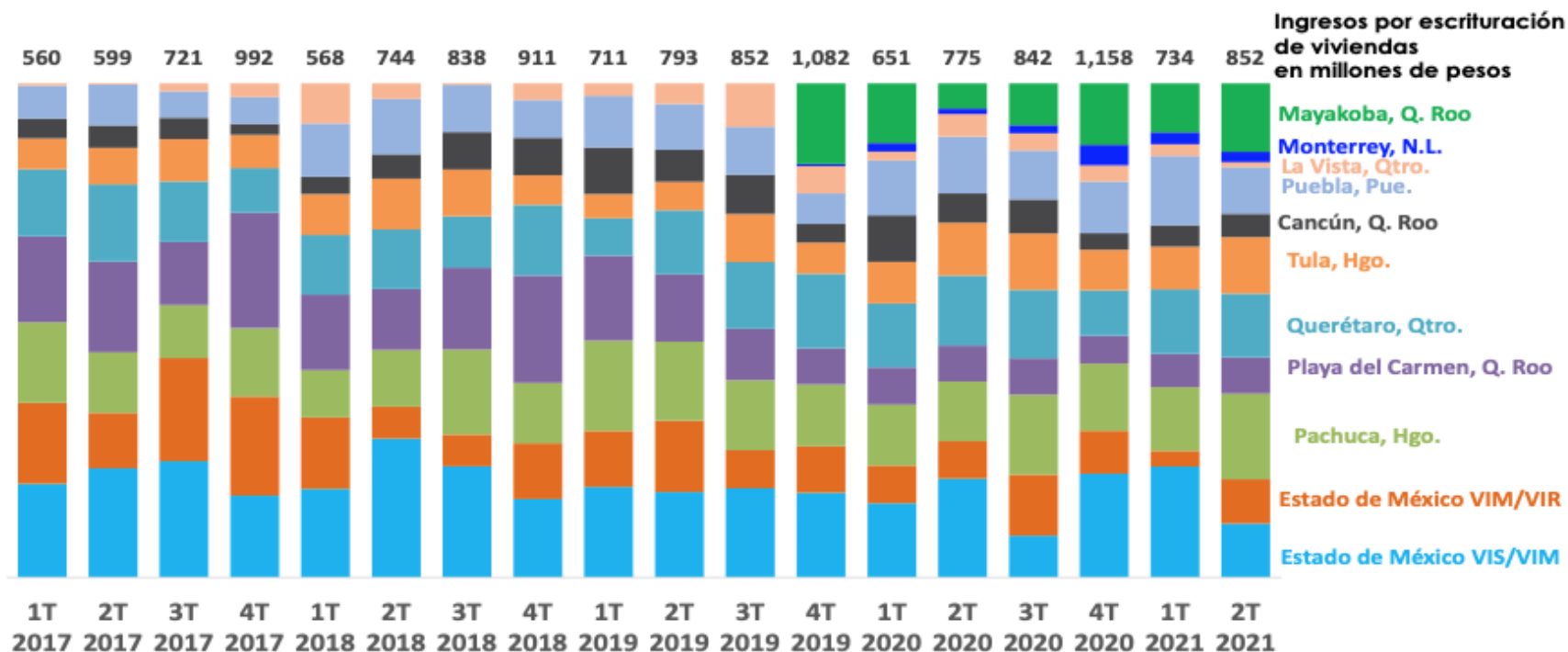
# INGRESOS POR VIVIENDA

## Por plaza:

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

### Distribución de Ingresos por Plaza de la Compañía

(Millones de pesos y %, Trimestral al 1T2017 – 2T2021)



# INGRESOS POR VIVIENDA

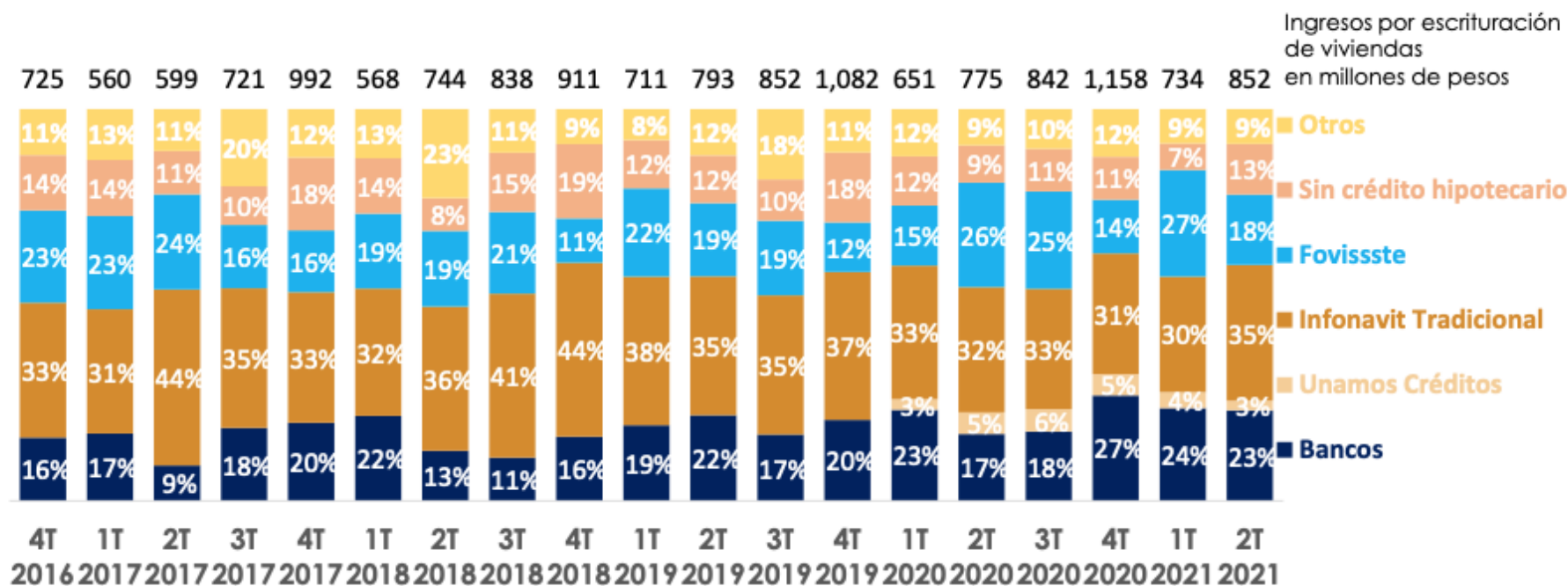
## Por tipo de financiamiento:

Durante el segundo trimestre de 2021, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit y Fovissste representaron el 56% del total, gracias al continuo impulso que han generado los institutos a todos sus afiliados. La Compañía planea mantener una alta flexibilidad de fuentes de financiamiento de sus clientes como lo ha hecho en el pasado, adecuando los segmentos de su producción de vivienda a las hipotecas con mayor dinamismo actual.

Vinte escrituró 26 viviendas en el segundo trimestre de 2021 a través del producto “Unamos Créditos” del Infonavit, el cual facilita que 2 personas puedan juntar su crédito para comprar una vivienda de mayor valor.

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

(Ps. millones)



# DESEMPEÑO FINANCIERO

## ESTADO DE RESULTADOS

### Utilidad Bruta

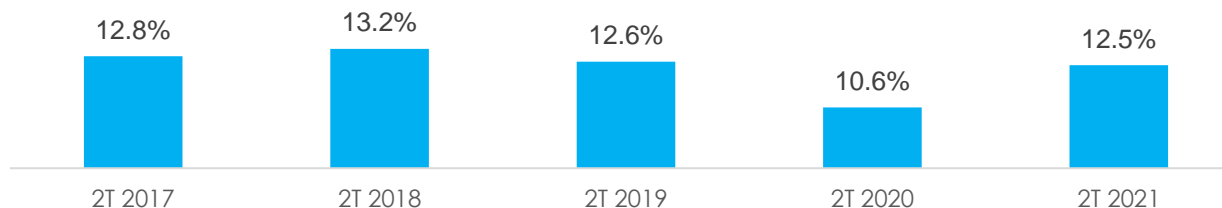
En el segundo trimestre de 2021, la Utilidad Bruta fue de 268 millones de pesos, un incremento del 14.4% respecto a los 234 millones de pesos del segundo trimestre del año anterior. El Margen Bruto fue de 29.9% en el 2T21, en comparación con 28.6% en el 2T20. En los últimos doce meses la Utilidad Bruta alcanzó los 1,127 millones de pesos, logrando un margen del 29.5% y representando una disminución del 3.1% respecto a los 1,163 millones de pesos obtenidos en los últimos doce meses para el periodo anterior. Esta disminución está relacionada con un incremento en el costo de obra derivado de una reducción importante de la producción durante gran parte del 2020, manteniendo solidariamente a colaboradores clave de obra que impulsaron la construcción en el segundo semestre del año pasado.

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

Durante el 2T21, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos aumentaron un 28.3% en comparación con el 2T20, situando los márgenes de GAV (incluyendo Otros Gastos) en 12.5% en comparación al 10.6% registrado para el mismo periodo del año anterior.

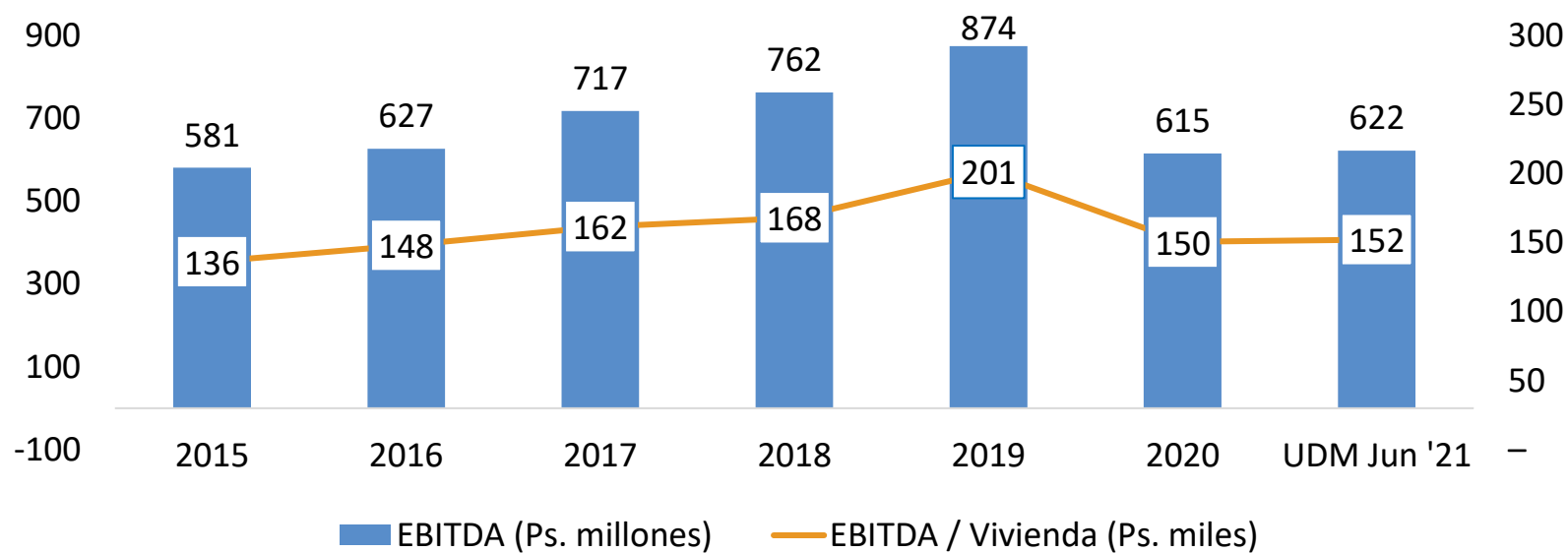
El aumento en GAV y Otros Gastos se debe a que durante el 2T20 se buscaron eficiencias para afrontar la incertidumbre creada por el inicio de la pandemia, el margen de GAV del 2T21 de 12.5%, fue menor al nivel del 2T del 2017, 2018 y 2019.

GAV y Otros Gastos / Ingresos



En el 2T21, el EBITDA alcanzó los 156 millones de pesos, un aumento del 6.2% comparado al 2T20.

## EBITDA



# DESEMPEÑO FINANCIERO

## ESTADO DE RESULTADOS

### Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el segundo trimestre de 2021, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 31 millones de pesos en comparación con los 28 millones de pesos en el segundo trimestre del 2020, representando un aumento de 10.8%. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos se mantuvo sin cambios.

CONCEPTO (millones de pesos)	2T20	2T21	Δ%	UDM Jun '20	UDM Jun '21	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	20.6	21.9	6.3%	90.1	103.1	14.5%
Ingresos por Interés	(7.4)	(12.0)	(62.3%)	(33.3)	(44.2)	33.0%
Gastos financieros	15.1	21.4	42.3%	55.2	75.3	36.4%
<b>Total CIF</b>	<b>28.3</b>	<b>31.3</b>	<b>10.8%</b>	<b>112.0</b>	<b>134.2</b>	<b>19.8%</b>
<b>CIF a Ingresos</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>N.A.</b>	<b>3.1%</b>	<b>3.5%</b>	<b>0.4 p.p.</b>

### Impuestos a la Utilidad

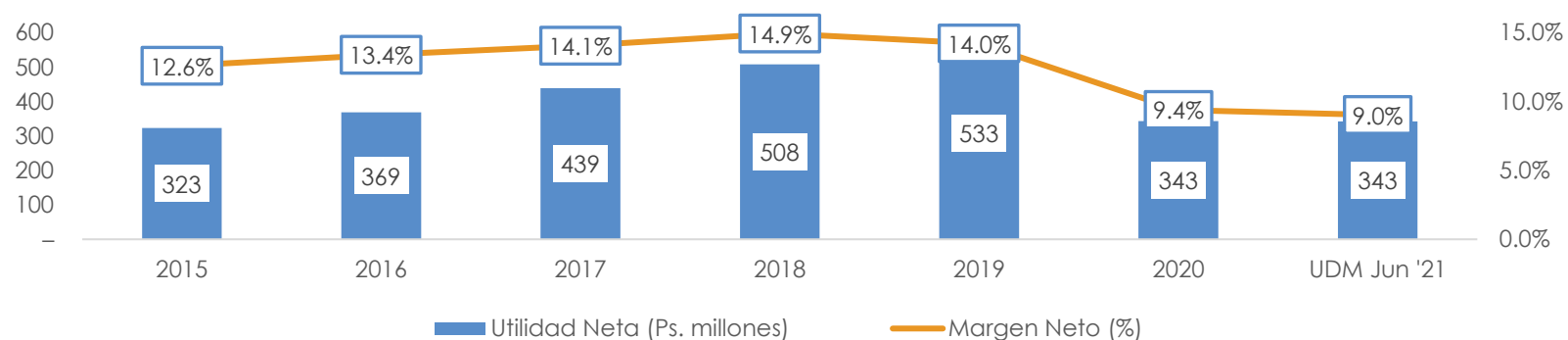
En el 2T21, los impuestos a la utilidad contabilizados aumentaron a 23 millones de pesos, 1.7% mayores a los 22 millones de pesos del mismo periodo en el 2020. La tasa impositiva de la Compañía fue de 20.0% en el 2T21, manteniéndose en un nivel similar con respecto a la tasa de 20.6% del 2T20.

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## ESTADO DE RESULTADOS

### Utilidad Neta

Durante el 2T21, la Utilidad Neta alcanzó 90 millones de pesos comparado con 85 millones de pesos en el 2T20, registrando un aumento del 5.8%. El margen neto del trimestre disminuyó 0.3 p.p., ubicándose en 10.1%.



# ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

---

## Efectivo y equivalentes

Al finalizar el segundo trimestre del 2021, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en 930 millones de pesos, un incremento importante respecto a los 652 millones de pesos del 2T20. Al 30 de junio de 2021, el saldo de efectivo fue equivalente a 17.0 semanas de costo de ventas y gastos financieros. El alto nivel de efectivo y equivalentes busca incrementar la producción de vivienda ante la expectativa de un sólido cuarto trimestre del año.

## Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de 7,073 millones de pesos en el 2T20 a 7,349 millones de pesos al finalizar este periodo, representando un aumento del 3.9%.

La Deuda Bruta de Vinte se redujo en un 3.3% en el 2T21 comparada con el 2T20, mientras que la Deuda Neta disminuyó en un 16.8%.

---

## Deuda

Concepto (millones de pesos)	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21
Deuda Bruta	2,875.7	2,593.5	2,893.2	2,752.6	2,781.0
Deuda Neta	2,223.7	2,083.0	1,600.0	1,779.7	1,850.8

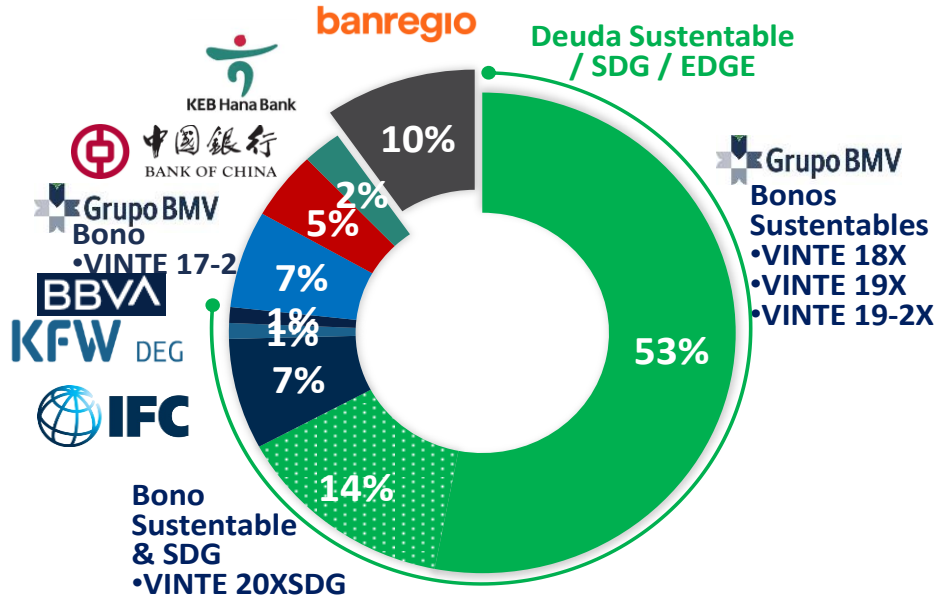
La Deuda Bruta de Vinte considera 274 millones de pesos de créditos puente para la construcción de Jardines de Mayakoba, deuda que consolida contablemente derivado de una participación en el 75% de derechos del Fideicomiso (sin recurso para Vinte). De este monto, 57 millones de pesos corresponden al vencimiento de corto plazo consolidado. Debido a que el crédito puente de la Etapa 5 se encuentra en renovación, se espera firmar el crédito a largo plazo en las siguientes semanas.

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional y, al finalizar el 2T21, el 88% de la deuda neta se encuentra denominada a una tasa fija.

El plazo promedio de vencimiento se situó en 4.0 años al terminar el 2T21, una parte representada por la deuda dispuesta y mantenida en el Balance como efectivo y equivalentes de la Compañía.

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

## Deuda Bruta \$2,830 mdp\* (al 30 de junio de 2021)

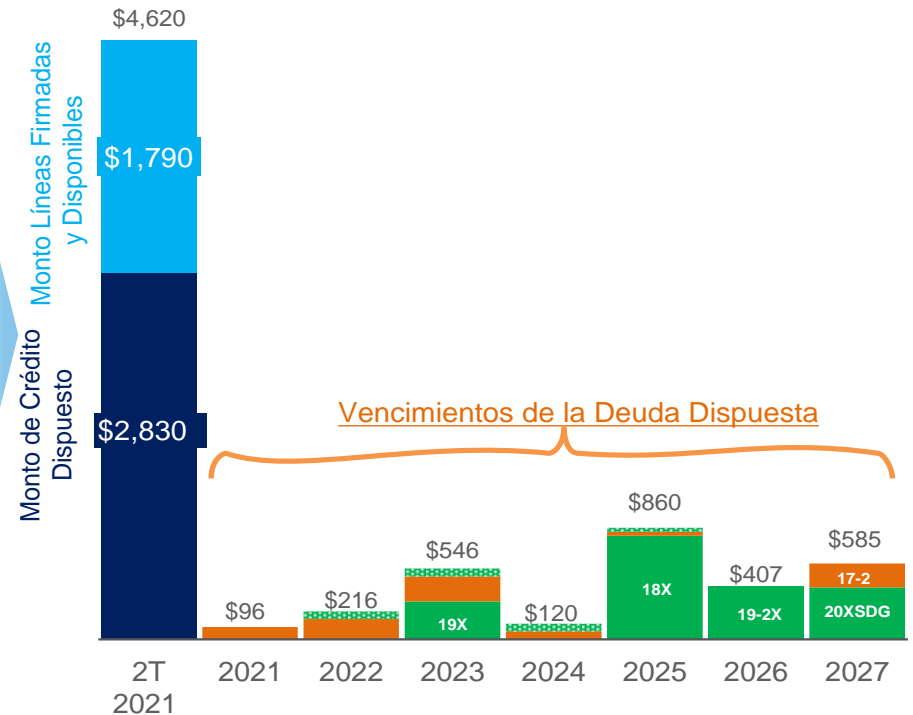


- 🏠 **930 mdp en caja al 30 de junio**
- 🏠 **77%** de la deuda **sustentable/SDG/EDGE**
- 🏠 **100%** de la deuda en pesos

• Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,781.1 mdp

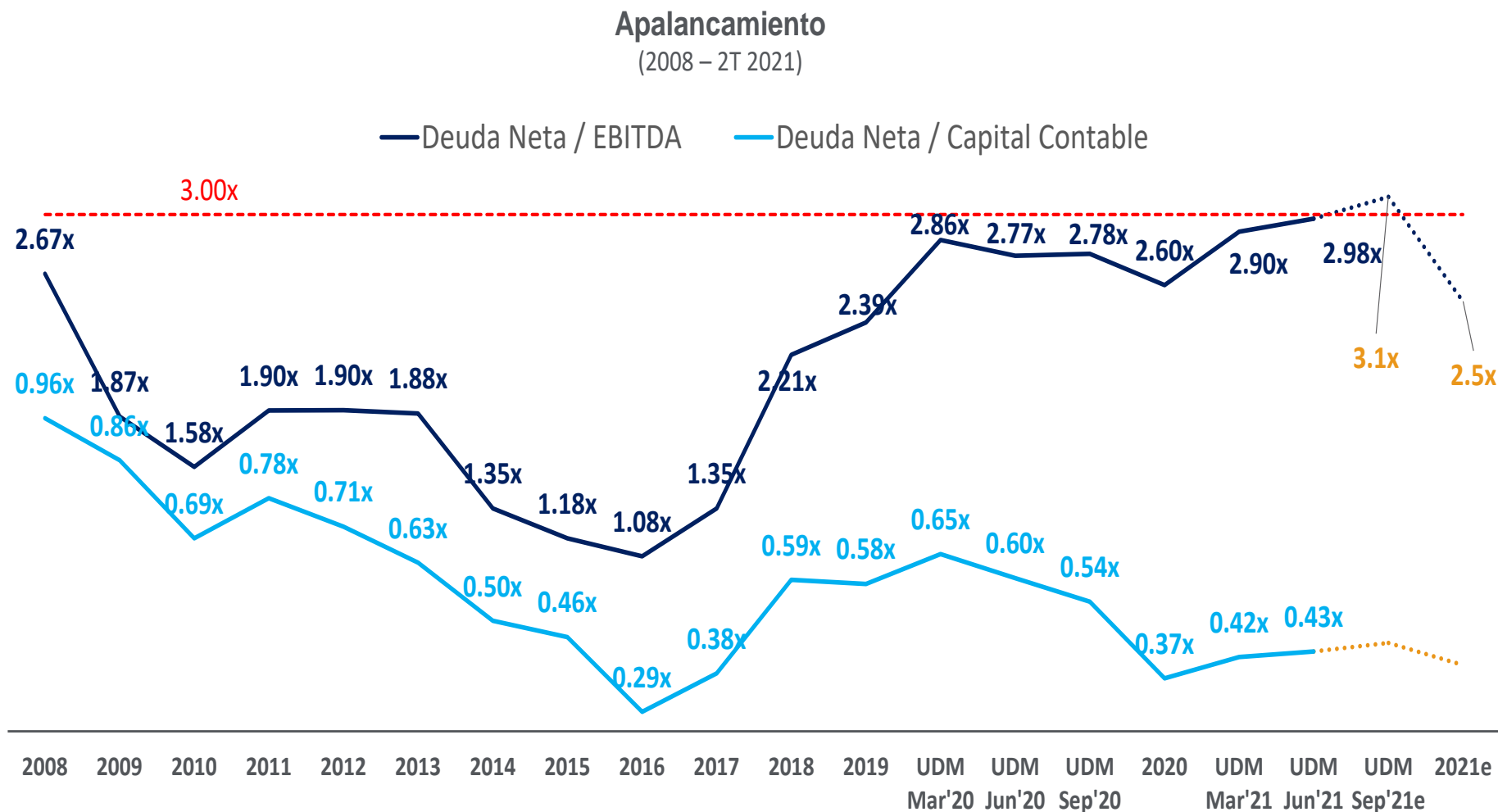
Fuente: Datos de la Compañía

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



- 🏠 **Plazo** promedio de la deuda igual **4.0 años**
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,790 mdp**
- 🏠 Líneas dispuestas / líneas totales = **61%**

En el 2T21, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.98x. Asimismo, la Deuda Neta / Capital Contable se situó en 0.43x para el trimestre, mostrando una reducción comparada con 0.65x al inicio de la pandemia.



Fuente: Datos de la Compañía.

# INFORMACIÓN ADICIONAL

## ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Vinte de fecha 30 de abril de 2021, fue aprobado el pago de un dividendo a los accionistas por la cantidad de \$0.463 pesos por acción en circulación, equivalente a la cantidad total de hasta \$100,204,966 pesos a realizarse en dos exhibiciones, la primera pagada el 10 de mayo de 2021 y la segunda pagada el día 5 de julio de 2021.
- El 29 de junio de 2021 Vinte firmó una ampliación de la línea de crédito con el IFC por 100 millones de pesos a 5 años con un beneficio de 20 puntos base en la tasa gracias a la construcción de viviendas con certificación EDGE.
- El 15 de julio de 2021 Vinte realizó el último pago, correspondiente a la última amortización del crédito DEG firmado en agosto de 2014 a 7 años; con este prepago se concluyó la liquidación del segundo crédito con esta institución, socio estratégico de largo plazo de Vinte.
- Durante el segundo trimestre, Vinte logró la certificación adicional de 563 viviendas EDGE, alcanzando 165 de ellas la certificación EDGE Advanced.

## 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. 33.00	Compra

# INFORMACIÓN ADICIONAL

---

## SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable, verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 18 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 48 mil viviendas en seis estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas que opera. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 29 años de experiencia en el sector vivienda en México.

## SOBRE EVENTOS FUTUROS

*“Este documento contiene ciertas declaraciones relacionadas con la información general de VINTE Viviendas integrales (VINTE) respecto de sus actividades al día de la presente. La información que se ha incluido en este documento es un resumen de información respecto de VINTE la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con VINTE. La información contenida en este documento no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Las declaraciones contenidas en el mismo reflejan la visión actual de VINTE con respecto a eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, eventos inciertos y premisas. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros de VINTE sean diferentes a los expresados o asumidos en las siguientes declaraciones, incluyendo entre otros, cambios económicos o políticos y condiciones de negocio globales, cambios en tipos de cambio, el nivel general de la industria, cambios a la demanda de viviendas, en los precios de materias primas, entre otros. Si uno o varios de estos riesgos efectivamente ocurren, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los descritos o anticipados, asumidos, estimados, esperados o presupuestados. VINTE no intenta, ni asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones presentadas.”*



# ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

ACTIVO (miles de pesos)	Jun 30, 2020	Jun 30, 2021	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	651,974	930,241	42.7%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	312,841	323,509	3.4%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	-	-	N.A.
Inventarios inmobiliarios	2,993,060	2,972,662	(0.7%)
Pagos anticipados y otros activos	190,079	216,183	13.7%
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,147,954</b>	<b>4,442,595</b>	<b>7.1%</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Inventarios inmobiliarios	4,079,500	4,376,611	7.3%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	78,141	54,734	(30.0%)
Propiedades, mobiliario y equipo	100,762	109,058	8.2%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	-	-	N.A.
Otros activos a largo plazo	7,350	5,660	(23.0%)
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	394	387	(1.8%)
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4,266,148</b>	<b>4,546,450</b>	<b>6.6%</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>8,414,102</b>	<b>8,989,045</b>	<b>6.8%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Proveedores CP y acreedores diversos	420,008	539,651	28.5%
Proveedores de terrenos CP	121,340	92,727	(23.6%)
Dividendos por pagar	-	-	N.A.
Deuda con costo de CP	179,138	171,223	(4.4%)
Impuestos y otras cuentas por pagar	85,907	90,593	5.5%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	198,857	198,917	N.A.
Otros pasivos circulantes sin costo	132,390	86,611	(34.6%)
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,137,641</b>	<b>1,179,722</b>	<b>3.7%</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Deuda con costo de LP	732,371	561,107	(23.4%)
Certificado bursátil	1,964,226	2,048,731	4.3%
Créditos diferidos	-	-	N.A.
Impuestos diferidos	751,796	829,465	10.3%
Otros pasivos LP sin costo	98,667	72,143	(26.9%)
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,547,060</b>	<b>3,511,445</b>	<b>(1.0%)</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>4,684,701</b>	<b>4,691,167</b>	<b>0.1%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	1,212,281	1,609,112	32.7%
Reserva para readquisición de acciones	135,601	97,398	(28.2%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,141,229	2,323,824	8.5%
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	153,218	154,426	0.8%
Participación no controladora	87,073	113,118	29.9%
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>3,729,401</b>	<b>4,297,879</b>	<b>15.2%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>8,414,102</b>	<b>8,989,045</b>	<b>6.8%</b>

# ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Estado de Resultados (Miles de pesos, excepto número de acciones)	2T20	2T21	D%	Ene-Jun '20	Ene-Jun '21	Δ%
Viviendas (Unidades)	989	935	(5.5%)	1,806	1,804	(0.1%)
Precio Promedio (Miles)	819.6	950.1	15.9%	829.4	918.8	10.8%
<b>Ingresos</b>	<b>817,625</b>	<b>894,940</b>	<b>9.5%</b>	<b>1,506,388</b>	<b>1,677,819</b>	<b>11.4%</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	583,414	627,009	7.5%	1,048,329	1,180,869	12.6%
Utilidad Bruta	234,211	267,931	14.4%	458,059	496,950	8.5%
Margen Bruto	28.6%	29.9%	1.30 p.p.	30.4%	29.6%	(0.80 p.p.)
GAV y otros Gastos	86,931	111,541	28.3%	183,908	215,444	17.1%
<b>EBITDA</b>	<b>147,280</b>	<b>156,391</b>	<b>6.2%</b>	<b>274,151</b>	<b>281,506</b>	<b>2.7%</b>
Margen EBITDA	18.0%	17.5%	(0.50 p.p.)	18.2%	16.8%	(1.40 p.p.)
Depreciación y Amortización	11,445	12,183	6.4%	22,840	23,972	5.0%
CIF	28,271	31,323	10.8%	52,381	59,129	12.9%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>107,564</b>	<b>112,885</b>	<b>4.9%</b>	<b>198,930</b>	<b>198,405</b>	<b>(0.3%)</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.2%	12.6%	(0.60 p.p.)	13.2%	11.8%	(1.40 p.p.)
ISR	22,205	22,577	1.7%	39,777	39,681	(0.2%)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>85,359</b>	<b>90,308</b>	<b>5.8%</b>	<b>159,153</b>	<b>158,724</b>	<b>(0.3%)</b>
Margen Neto	10.4%	10.1%	(0.30 p.p.)	10.6%	9.5%	(1.10 p.p.)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,312	3,123	35.1%	5,935	4,298	(27.6%)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	83,047	87,185	5.0%	153,218	154,426	0.8%
Intereses en Costo de Ventas	20,609	21,910	6.3%	39,625	46,794	18.1%

# ESTADOS FINANCIEROS

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

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

(Miles de pesos)	2T20	2T21	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	198,930	198,405	(0.3%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	22,840	23,972	5.0%
Amortización de gastos de colocación de deuda	6,801	9,632	41.6%
Baja de activos	613	50	(91.8%)
Intereses a cargo	31,930	4,212	(86.8%)
Intereses a favor	(4,534)	(4,876)	7.5%
<b>Suma</b>	<b>256,580</b>	<b>231,395</b>	<b>(9.8%)</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	81,468	51,588	(36.7%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(148,024)	(130,776)	(11.7%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(159,228)	(23,976)	(84.9%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(49,606)	(123,777)	N.A.
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(10,318)	23,589	N.A.
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(32,793)	(24,419)	(25.5%)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(318,500)</b>	<b>(227,771)</b>	<b>(28.5%)</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>(61,920)</b>	<b>3,624</b>	<b>N.A.</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(2,214)	(2,558)	15.5%
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(2,214)</b>	<b>(2,558)</b>	<b>15.5%</b>
Aumento en financiamiento bancario	3,038,939	498,800	(83.6%)
Recompra de Acciones	(11,888)	(31,766)	N.A.
Disminución en instituciones de crédito	(2,513,959)	(304,815)	(87.9%)
Disminución en financiamiento bursátil	-	(315,000)	N.A.
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(15,861)	(58,321)	N.A.
Gastos de colocación de deuda	(1,484)	(810)	(45.4%)
Dividendos pagados	-	(147,925)	N.A.
Intereses pagados	(31,930)	(4,212)	(86.8%)
<b>Flujos Netos de Efectivo (Utilizado) Generado en Actividades de Financiamiento</b>	<b>463,817</b>	<b>(364,048)</b>	<b>N.A.</b>
<b>Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>399,683</b>	<b>(362,982)</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>N.A.</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Período</b>	<b>651,974</b>	<b>930,241</b>	<b>42.7%</b>