

Inmobiliaria vinte



REPORTE TRIMESTRAL 1T 2020



Vinte reporta Resultados del Primer Trimestre 2020

Cd. de México, México a 30 de abril 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 primer 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.

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

“Sin lugar a dudas 2020 es un año en el que esperamos una fuerte contracción económica para el mundo, para México y para la construcción de vivienda en el país.

En Vinte hemos vivido dos periodos de situaciones externas muy complejas, en 2008 y 2009 (crisis financiera mundial, con una reducción en el PIB de México del 5.0% y la salida de las sofoles como parte fundamental en la cadena de financiamiento para el sector vivienda y las familias mexicanas), así como 2013 y 2014 (cambio de reglas en los subsidios de administración federal e incumplimientos de la mayoría de las desarrolladoras con alta dependencia en el subsidio).

Hoy en día, en Vinte estamos mejor preparados para enfrentar la contracción macroeconómica que lo que estuvimos en estas otras dos situaciones históricas, principalmente por la experiencia ganada en dichas ocasiones. Hemos dividido la estrategia en dos partes, durante 2020 la visión es de conservar el balance general sólido y enfocarnos en el flujo positivo de efectivo, y durante 2021/2022 la visión es de convertir la crisis en oportunidad con crecimientos mayores a los que hubiéramos planeado originalmente y ganando mayor participación de mercado. Algo muy parecido a lo que hicimos en 2008 y en 2013, con la única diferencia que hoy en día el Infonavit se encuentra más sólido que nunca antes en su historia y ha sido indicado como uno de los institutos más importantes de impulso a la economía.

En Vinte hemos impulsado de manera continua la innovación y tecnología. Hoy en día hemos logrado capturar los logros derivados de esas innovaciones de manera significativamente mayor a lo que hubiéramos pensado. Por ejemplo, en 2018 implementamos en Vinte el sistema Webex de Cisco para tener una buena comunicación entre las plazas y áreas de la Compañía (Caso de éxito Cisco 2019). En marzo tuvimos 186 videoconferencias de reuniones internas con hasta 42 participantes en algunas reuniones de comunicación a directivos y gerentes, y en abril llevamos 277 videoconferencias internas, incluyendo la reunión del Consejo de Administración.

Otro ejemplo clave de innovación y tecnología es la venta por medios digitales. La semana pasada rompimos nuestros propios récords de afluencia a través de medios digitales al llegar al 54% del total de la afluencia en Vinte; el 35% de los apartados, y el 29% de las escrituras que se llevaron a cabo se generaron a través de clientes que llegaron por medio digitales (comparado con el 21% hace unos meses). Hoy en día, todo el trámite se puede llevar de manera virtual (incluyendo los recorridos de los desarrollos y viviendas). Nuestro Chatbot llevó a cabo sus primeras 6 ventas en este mes, después de 2.5 años de haber iniciado con la primer versión de Chatbot (con mejoras continuas en el inter hacia la inteligencia digital).

Estamos muy orgullosos de haber recibido la carta de interés de uno de los fondos líderes a nivel mundial de inversión de impacto, con enfoque en los 17 objetivos de desarrollo sostenible de la ONU. En Vinte hemos logrado mantener nuestra visión sustentable de largo plazo, pues es la esencia del modelo de negocio. En 2020 vamos a seguir impulsando la innovación y la sustentabilidad, pues sabemos que en el largo plazo es lo que nos tendrá abriendo nuevas oportunidades interesantes de crecimiento orgánico.”

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

“La estrategia de abril a diciembre de 2020 es muy clara: enfoque en generar flujo de efectivo positivo y en fortalecer el balance general. Esta estrategia no es nueva para Vinte, en 2009 y 2010 generamos flujo positivo, así como en 2014 y 2015.

Vinte inicia el 1 de abril con 2 mil viviendas con más del 80% de construcción (prácticamente les faltan los acabados). Es decir, que con muy poca inversión convertimos este inventario en casi 100% líquido. A diferencia de otros sectores, nuestro cliente tiene acceso a liquidez que permite el pago inmediato (a través del Infonavit, Fovissste y la banca comercial). Generalmente, este flujo se destinaría en la compra de tierra, infraestructura, urbanización y nuevos arranques de edificación. Hoy en día estamos dejando de hacer esas inversiones casi por completo, lo cual podría generar un flujo positivo importante en un momento donde la liquidez es clave en el país. Esto nos hace una empresa defensiva.

Adicionalmente, contamos con terrenos para desarrollar unas 40 mil viviendas en los siguientes 7 años, por lo que no nos afecta no comprar tierra en el corto plazo.

Nuestro modelo de negocio ha seguido mostrándose resiliente ante situaciones adversas, manteniendo la flexibilidad en cuanto a nuestra participación en los segmentos de interés social, medio y residencial. Asimismo, las fuentes hipotecarias tradicionales se han mantenido sólidas. Adicionalmente, la Compañía cuenta con operaciones en 6 estados del país, lo cual significa una diversificación de riesgo geográfico.

Como medida preventiva, durante el trimestre dispusimos de líneas de crédito corporativas para incrementar la liquidez y blindar la operación con 600 millones de pesos en caja, más otras líneas disponibles de manera ágil y de instituciones financieras sólidas. En el mes de abril no fue necesario ejercer líneas adicionales pues hemos estado logrando escriturar un número muy similar de viviendas al de abril del año pasado (solamente escrituramos 1 vivienda menos del 1 al 28 de abril del 2020 comparado al mismo periodo en 2019).

Iniciamos el segundo trimestre con 1,178 apartados (comparado con 1,187 el 1 de enero y con una cifra similar esperada al 1 de mayo). Esta cifra, junto con las 2 mil viviendas en proceso de cierre, nos tiene ocupados firmando viviendas, su gran mayoría a través del Infonavit, Fovissste y la banca (instituciones declaradas esenciales ante la contingencia actual).

Aunque abril está siendo un muy buen mes comparado con la situación global, hemos notado una caída en apartados que no debemos ignorar. Asimismo, hemos priorizado la salud de nuestros clientes, compañeros de Vinte y notarías, para sólo firmar viviendas siguiendo las recomendaciones sanitarias correspondientes, por lo que sí hemos pospuesto un número significativo de firmas de escrituras desde inicios de marzo a la fecha. Al posponer algunas firmas durante marzo, tuvimos una caída en ingresos comparado con el plan de negocio; sin embargo, creemos que su mayoría se van a lograr tan pronto se reestablezca la normalidad.

También hemos notado un cambio en el tipo de cliente, pues algunos clientes hoy necesitan una vivienda más que antes y adelantan su compra, mientras otros han preferido posponer su decisión de compra. El modelo de negocio de Vinte implica una flexibilidad operativa para poder sustituir unos clientes por otros de manera muy ágil.

Ante las estrictas recomendaciones de no salir de casa, se genera un mayor interés de los clientes en conceptos integrales, para vivir en desarrollos con seguridad, parques con grandes áreas y espacios, parques para perros, casas club con espacios para trabajar, comunidades positivamente organizadas entre sí, con comercios cercanos, entre otros atributos que Vinte ha buscado ofrecer cada vez mejor en sus desarrollos.

Asimismo, hemos notado que, ante la situación actual, se resalta aún más el problema social que existe en México relacionado al déficit de vivienda. Estamos atentos para atender segmentos de la población que ahora pueden comprar una vivienda gracias a los nuevos esquemas innovadores del Infonavit, tal y como

la hipoteca Unidos, que logra una casa que de otra forma hubiera sido imposible para muchos de estos clientes.

Es interesante para nosotros la postura actual del gobierno mexicano respecto al sector vivienda, en la que recientemente incrementó su meta de colocación a 177 mil millones de pesos a través de hipotecas del Infonavit y Fovissste en el periodo de abril a diciembre de 2020 (lo cual podría significar un 27% de incremento comparado con el mismo periodo del 2019).

Ante la crisis, damos prioridad a la salud y seguridad de nuestros colaboradores, clientes, proveedores y comunidad en general, por lo que respaldamos e implementamos las medidas sanitarias preventivas impuestas por las autoridades. De igual manera, hemos implementado medidas operativas y financieras para adaptarnos a la situación actual y prepararnos para el futuro cercano. Hemos disminuido el gasto de administración a través del remplazo de reuniones presenciales por reuniones virtuales, la disminución de viajes de personal administrativo, entre otras iniciativas.

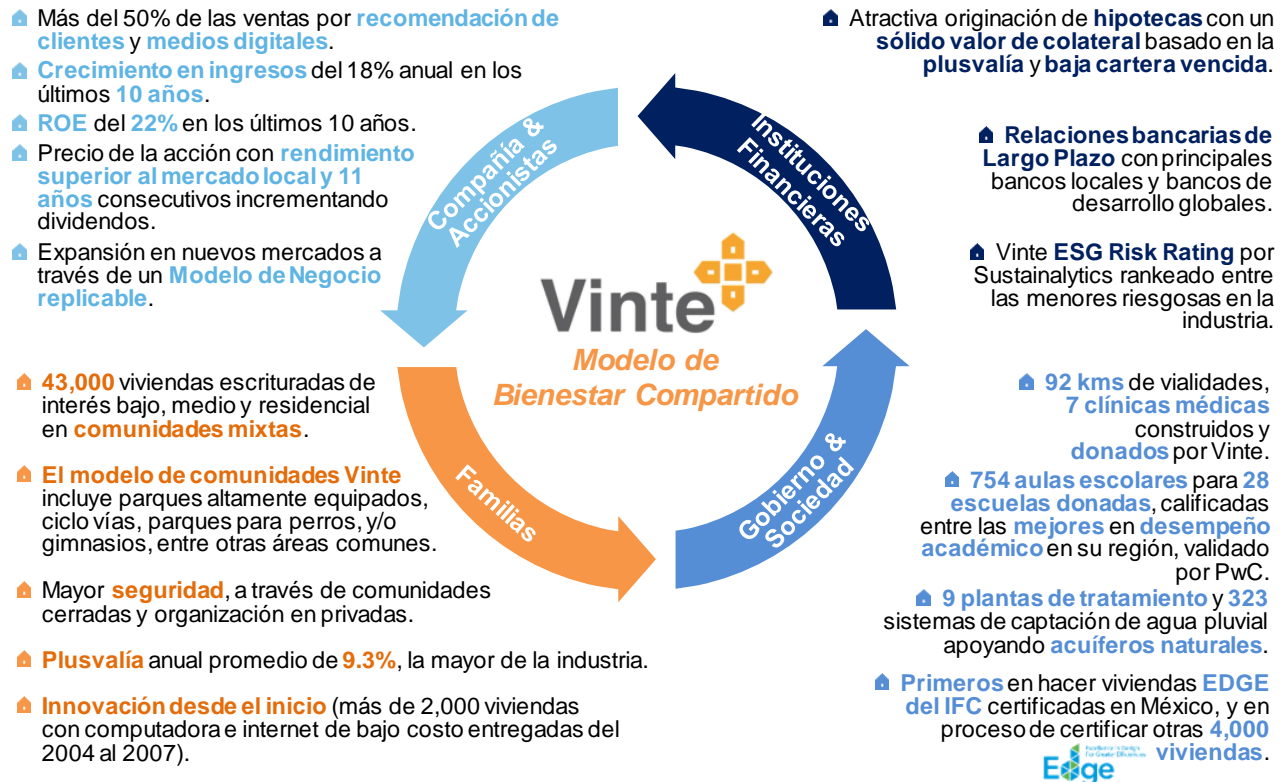
Nos sentimos preparados para enfrentar la crisis actual. Nuestra diversificación geográfica, por hipoteca y por segmento nos dan mayor estabilidad, y nuestra sólida posición financiera nos respalda. Seguiremos trabajando para satisfacer la necesidad básica de vivienda de los mexicanos a través de nuestro modelo de negocio sustentable y flexible, al mismo tiempo que cuidamos y optimizamos la rentabilidad de nuestros accionistas y tenedores de bonos.

Dada la incierta situación actual, hemos decidido retirar nuestra guía de resultados dado que el enfoque actual está en el flujo de efectivo y la solidez del balance general. Seguiremos trabajando para lograr la mayor rentabilidad de largo plazo para nuestros accionistas y tenedores de bonos. Estamos enfocados en convertir la crisis en oportunidad, pero priorizando la reducción de riesgos en el corto plazo."

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.



1,810 viviendas EDGE (certificación del IFC/Banco Mundial) que hemos certificado en los últimos meses de un total de casi 3,900 viviendas que buscaremos certificar en el mediano plazo. Las 1,810 viviendas EDGE certificadas muestran ahorros anuales en conjunto de más de 740 toneladas de CO2 al año, así como eficiencia en energía, agua y materiales sustentables del 28%, 32% y 67%.

Vinte contribuye al logro de 14 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. *ODSs con impacto directo de Vinte*



Vinte impulsa el crecimiento económico de las zonas donde opera, dado el crecimiento ordenado de las ciudades, generación de empleo y comercios que surgen para dar servicio de sus comunidades.



7 clínicas médicas construidas y donadas por Vinte. Equipamiento deportivo y recreacional suficiente. Parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.



Construcción de escuelas de calidad y gratuitas según la demanda poblacional de las comunidades Vinte. Los niños que atienden a escuelas donadas por Vinte han mostrado mejores resultados que el promedio del Mun.



43% de los empleados de Vinte son mujeres. 245 ocupan puestos de administración de liderazgo.



9 plantas de tratamiento y 323 sistemas de captación de agua pluvial apoyando acuíferos naturales.



Todas las comunidades Vinte con acceso a las redes públicas de energía moderna.

Vivienda Híbrida/ Cero Gas. Más de 1,400 viviendas con certificación EDGE.



Desarrolladora de vivienda pública más rentable del sector. Socios estratégicos BID, PROPARCO, IFC y DEG.

Vivienda de clientes con plusvalía en diferentes estados de México.



Aplicación de tecnología e innovación para la efectiva industrialización de los procesos productivos.

Construcción y donación de más de 92kms de vialidades.



Vinte ha vendido más de 43 mil viviendas en comunidades mixtas (interés social y medio). El segmento más bajo es el que ha tenido la mayor plusvalía.



A través de sus comunidades, Vinte fomenta una mejor planeación y gestión urbana para que los espacios urbanos sean más inclusivos, seguros, sostenibles fomentando la integración y escalabilidad social integral.



Las viviendas de Vinte son construidas utilizando materiales sustentables, como las más de 1,400 viviendas certificadas EDGE con 67% de eficiencia en uso de materiales sustentables.



En Vinte se combate al cambio climático desde el diseño, a nivel urbano, y a nivel vivienda.

Todas las viviendas de nuestras comunidades cuentan con ecotecnologías sostenibles.



Vinte se asegura del cumplimiento de derechos humanos e integración social igualitaria, el desarrollo individual y colectivo del ser humano, la escalabilidad social, la seguridad e integridad de las personas, la tolerancia y la no discriminación.



Vinte constantemente genera alianzas institucionales, locales e internacionales, para lograr los Objetivos de Desarrollo Sostenible a través de sus Comunidades.

1,810 viviendas EDGE (certificación del IFC/Banco Mundial) que hemos certificado en los últimos meses de un total de casi 3,900 viviendas que buscaremos certificar en el mediano plazo. Las 1,810 viviendas EDGE certificadas muestran ahorros anuales en conjunto de más de 740 toneladas de CO2 al año, así como eficiencia en energía, agua y materiales sustentables del 28%, 32% y 67%.

2019/2020 Proyecto de Certificación EDGE

Unidades certificadas (a la fecha)	1,810
Eficiencia – Energética	28%
Eficiencia – Agua	32%
Eficiencia – Materiales	67%
Ahorro en emisiones de CO2 anuales(ton) por unidad	0.81
Ahorro en emisiones de CO2 anuales(ton) en total	742.40
Unidades aprobadas (pendiente certificación)	1,587

(unidades)	1T 2020	Ene-20	Feb-20	Mar-20
Inventario Inicial de Clientes	1,187			
Ventas Brutas	1,165	336	409	420
Cancelaciones	336	79	124	133
Ventas Netas	829	257	285	287
Firmas	838	189	231	418
Inventario Final de Clientes	1,178			

Ventas y afluencia histórica durante periodos de Semana Santa

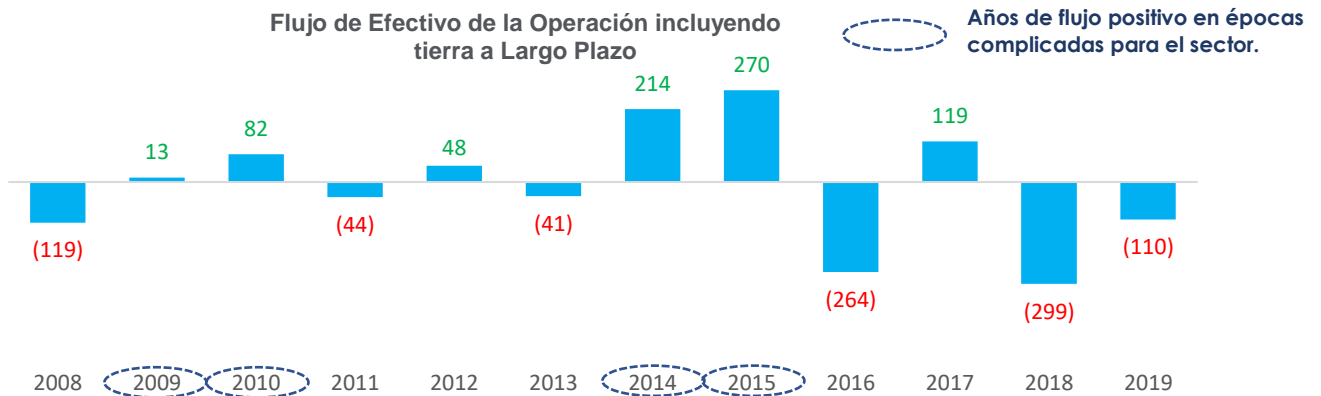
Periodo:	10 - 16 Abril	26 Mar - 01 Abril	15 - 21 Abril	06 - 12 Abril
	2017	2018	2019	2020
Ventas Brutas	100	165	76	94
Afluencia	578	570	566	406

Afluencia reciente

Periodo:	Hace 1 año	20 – 26 abril 2020
Afluencia medios digitales		54%
Apartados		35%
Firmas que llegaron por medios digitales	21%	29%

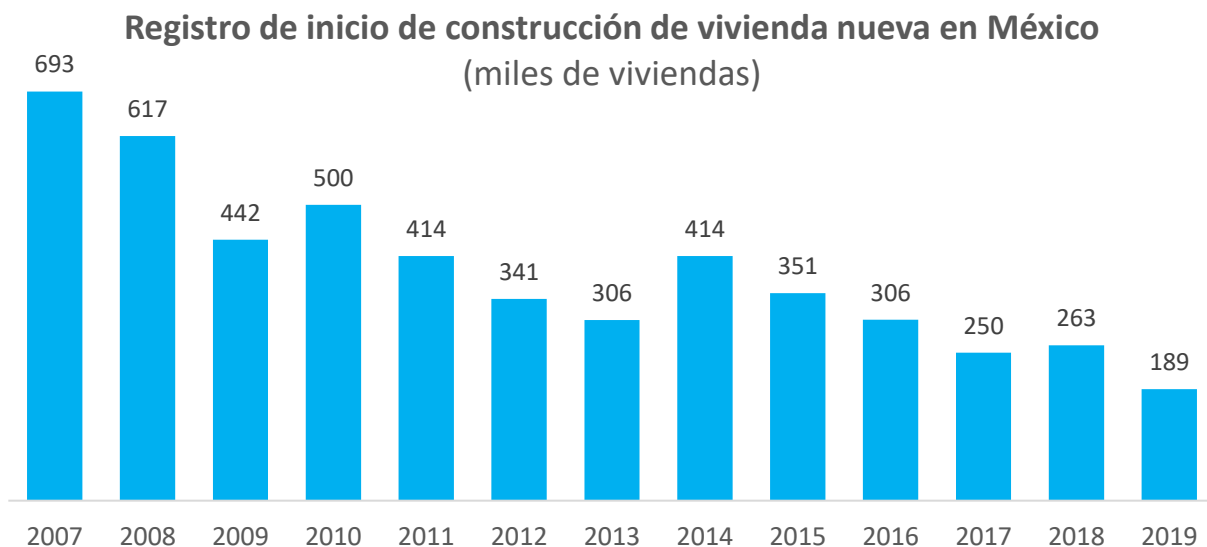
54% de afluencia llegó esta semana pasada del 20 al 26 de abril por medios digitales. Incluyendo página web, redes sociales, buscadores y chatbot (robot en chats). La primera versión del Chatbot la lanzamos en 2017 para atención 24x7. En abril de este año lanzamos la versión 2.0 (o 2020) y que ya trae un componente de inteligencia artificial para guardar y entender a los usuarios para en el futuro mejorar su nivel de respuestas. Ahora incluye el canal WhatsApp. Todo el trámite se puede llevar de manera virtual. El 35% del total de los apartados llegaron por estos medios digitales (semanas previas). En abril se llevaron a cabo primeras seis ventas a través del Chatbot. 29% de las firmas de clientes que llegaron por medios digitales (21% hace varios meses).

Gracias al modelo de negocio es que en meses como marzo y abril hemos continuado vendiendo y firmando viviendas en todas nuestras plazas.

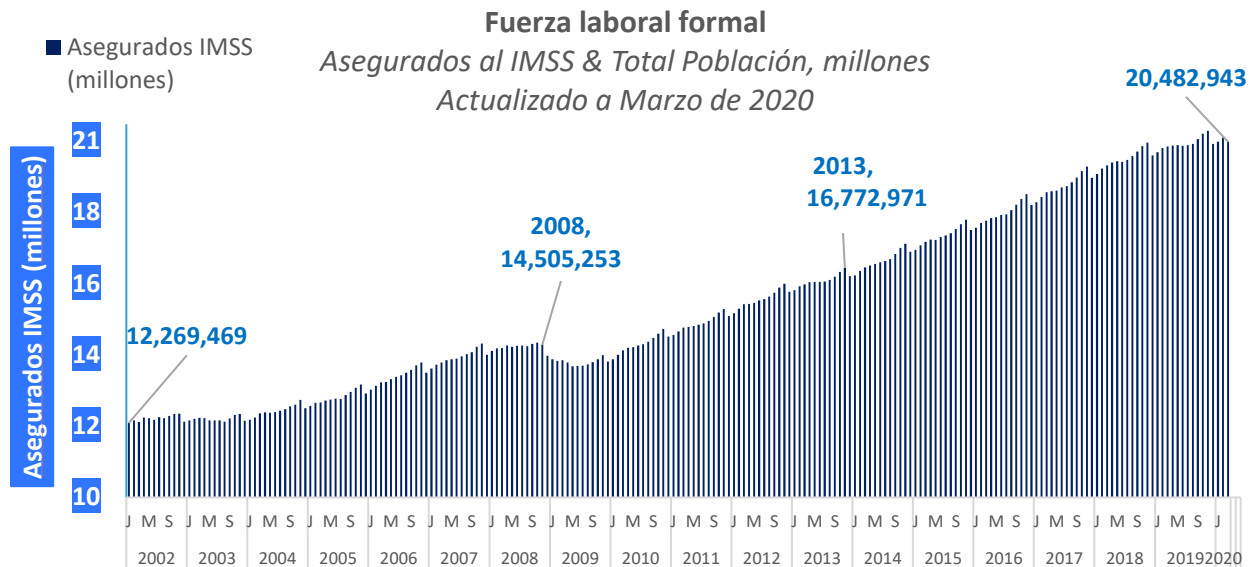


PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÍNIMOS DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

La producción de vivienda continúa en niveles mínimos de los últimos 10 años, lo cual para Vinte se traduce en oportunidad de replicar su modelo de negocio sustentable. Asimismo, se ha visto un incremento considerable en el precio de la vivienda (alrededor de 8% anual a diciembre de 2019), lo cual representa una demanda existente mayor a la oferta. Derivado de la situación actual del COVID-19, es probable una disminución de la demanda por un aumento en el desempleo y segmentos residencial y residencial plus con escepticismo de adquirir una vivienda. Sin embargo, vemos un posible impacto más pronunciado en la oferta de viviendas principalmente por el acceso limitado a financiamiento de desarrolladores y capacidad de reiniciar operaciones.



El registro único de vivienda en México viene de niveles de 693 mil viviendas en 2007 a 189 mil viviendas registradas en el 2019, una disminución del 28% comparado con 263 mil viviendas registradas en 2018.



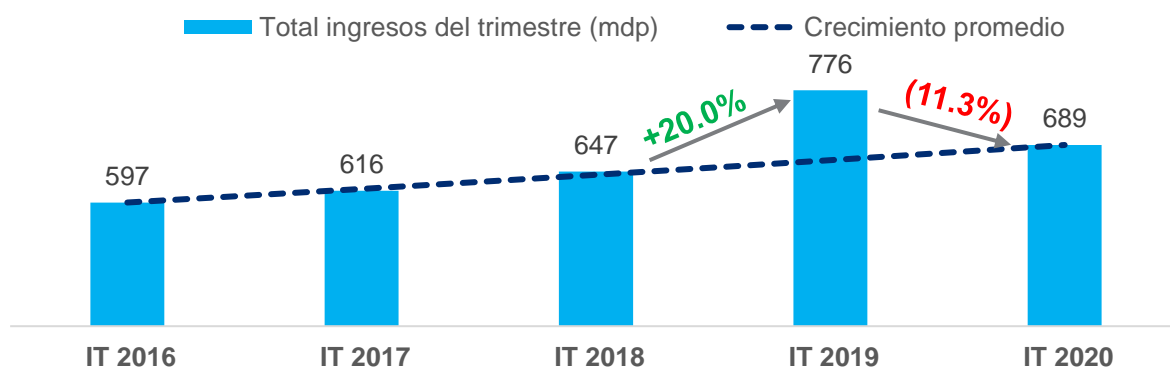
La disminución en oferta de vivienda en México desde el 2007, se compara con un nivel de fuerza laboral formal del país de 20.5 millones de personas contra 14.5 millones a finales del 2008. Considerando la posibilidad de incremento en el desempleo derivado del COVID-19, es muy probable que se mantenga un nivel significativamente mayor al 2008 o 2013, lo que soporta una demanda estable y posiblemente mayor que en esas dos otras crisis que ha pasado el sector en la historia reciente.

"PARA QUEDARSE EN CASA, HAY QUE TENER UNA."

"LA CASA HOY ES REFUGIO, ESCUELA Y OFICINA."

"INFONAVIT Y FOVISSSTE INCREMENTÓ SU META DE COLOCACIÓN A 177 MIL MILLONES DE PESOS A TRAVÉS DE HIPOTECAS EN EL PERIODO DE ABRIL A DICIEMBRE DE 2020."

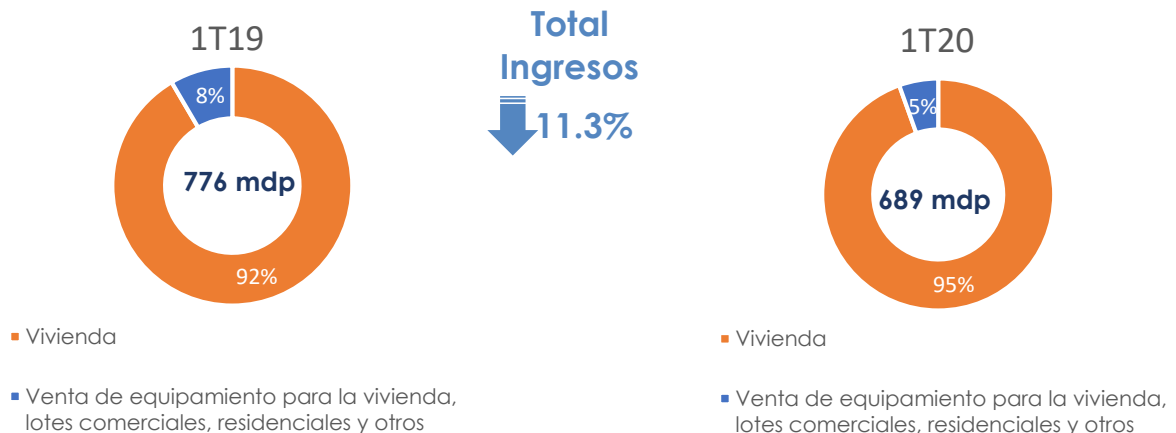
RESULTADOS OPERATIVOS
INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS



	1T18	1T19	1T20	Δ% vs 1T2018	Δ% vs 1T2019
Ingresos por venta de vivienda	568	711	651	14.7%	(8.4%)
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	10	9	1	(86.6%)	(84.7%)
Ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda	34	34	36	7.0%	7.6%
Ingresos por servicios de construcción (Mayakoba)	35	23	0	(99.6%)	(99.4%)
Total Ingresos	647	776	689	6.5%	(11.3%)

Estado de Resultados (Ps. Mills., excepto número de acciones)	1T20	1T19	Δ%	UDM 1T20	UDM 1T19	Δ%
Viviendas (Unidades)	817	924	(11.6%)	4,240	4,685	(9.5%)
Precio Promedio (Miles)	841.2	805.3	4.5%	835.9	709.6	17.8%
Ingresos	688.8	776.1	(11.3%)	3,657.3	3,531.1	3.6%
Costos de Ventas (Sin intereses)	464.9	522.4	(11.0%)	2,442.9	2,323.5	5.1%
Utilidad Bruta	223.8	253.7	(11.8%)	1,214.3	1,207.6	0.6%
Margen Bruto	32.5%	32.7%	(0.2 p.p.)	33.2%	34.2%	(1.0) p.p.
GAV y Otros Gastos	97.0	82.8	17.1%	383.9	419.9	(8.6%)
EBITDA	126.9	170.9	(25.8%)	830.4	787.7	5.4%
Margen EBITDA	18.4%	22.0%	(3.7 p.p.)	22.7%	22.3%	0.4 p.p.
Depreciación y Amortización	11.4	9.0	27.1%	45.6	28.4	60.7%
CIF	24.1	27.7	(12.8%)	112.3	126.2	(11.0%)
Participación en Negocios Conjuntos	0.0	424	(100%)	9.9	3.9	NA
Utilidad Antes de Impuestos	91.4	134.7	(32.2%)	682.3	637.1	7.1%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.3%	17.4%	(4.1 p.p.)	18.7%	18.0%	0.7 p.p.
ISR	17.6	26.3	(33.3%)	184.2	109.4	68.3%
Utilidad Neta	73.8	108.4	(31.9%)	498.2	527.7	(5.6%)
Margen Neto	10.7%	14.0%	(3.3 p.p.)	13.6%	14.9%	(1.3) p.p.
Ut. Neta (Part. Controladora)	70.2	108.4	(35.2%)	485.4	527.7	(8.0%)
Ut. Neta (Part. No Controladora)	3.60	0.0	NA	12.8	0.0	NA
Número de Acciones en Circulación (en millones)	202.0	189.2	6.8%	202.0	189.2	6.8%
Utilidad Neta por Acción	0.37	0.57	(36.2%)	2.47	2.79	(11.4%)

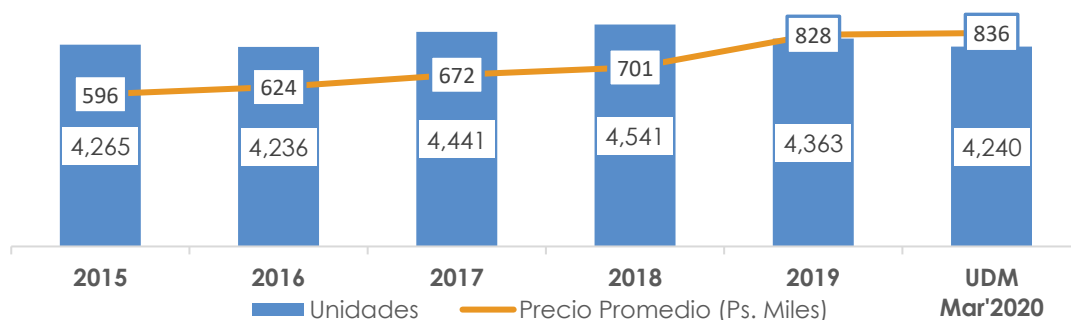
Los Ingresos Totales Consolidados disminuyeron 11.3%, al pasar de Ps. 776 mills. en el 1T19 a Ps. 689 mills. en el 1T20. Sin embargo, incrementaron 6.5% en comparación al 1T18. Esto fue debido a un aumento importante en el 1T19 del 20%, lo cual se dio en línea con el arranque de la nueva administración federal en diciembre de 2018.



En el primer trimestre de 2020, el ingreso por venta de vivienda cayó 8.4% en comparación al 1T19, sin embargo, aumentó 14.7% en comparación al mismo periodo en el 2018, representando la principal fuente de ingresos (94.5% de los ingresos totales); esta cifra es mayor a al 91.6% del 1T19. El 5.5% restante se originó de la venta de equipamientos para la vivienda, así como del desplazamiento de lotes y locales comerciales y residenciales y servicios para la construcción, los cuales sumaron Ps. 37.6 mills., lo que representa una disminución comparado con los Ps. 65.6 mills. del 1T19.

La disminución en otros ingresos se debe principalmente al ya no considerar algunos ingresos por servicios de construcción de Vinte a Jardines de Mayakoba (al ya consolidarlos), así como a la reducción de ingresos en este trimestre por la venta de lotes y de locales comerciales comparado con el 1T19.

PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

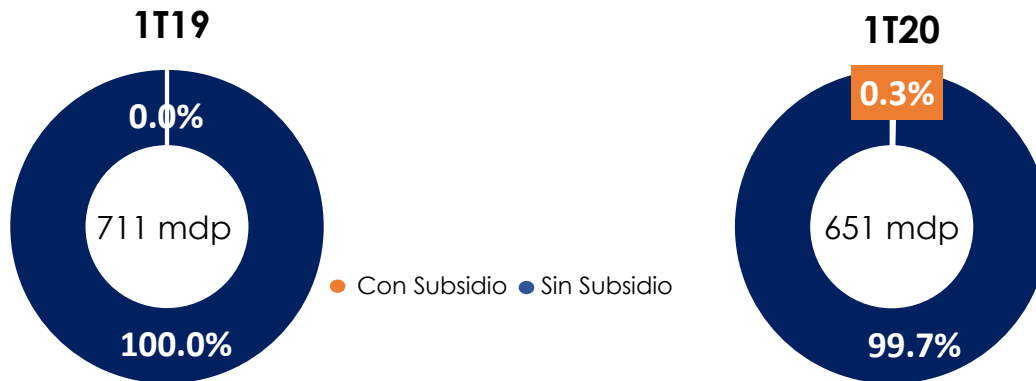


*Últimos doce meses

El precio promedio consolidado UDM a marzo de 2020 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 0.9%, situándose en Ps. 835.9 mil, comparado con los Ps. 828.4 mil a diciembre de 2019.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

% DE SUBSIDIOS EN LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS



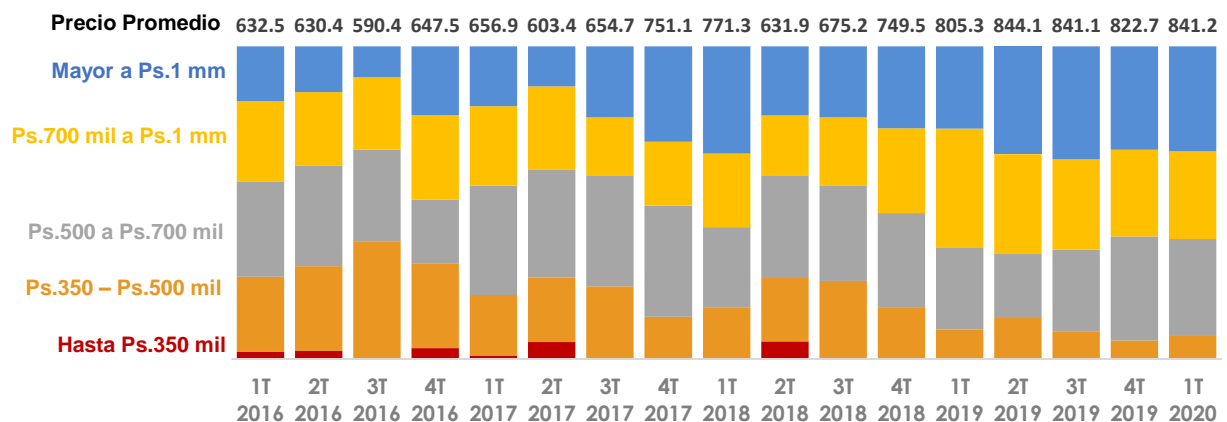
El 0.3% de los ingresos totales por escrituración de viviendas en el 1T20 fue resultado de ingresos por escrituración de 5 viviendas con subsidios; en el 1T19, esta cifra fue del 0.0% sin haber escriturado viviendas con subsidios. Claramente, la Compañía no cuenta con dependencia en subsidios para venta de viviendas.

INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 17 trimestres)

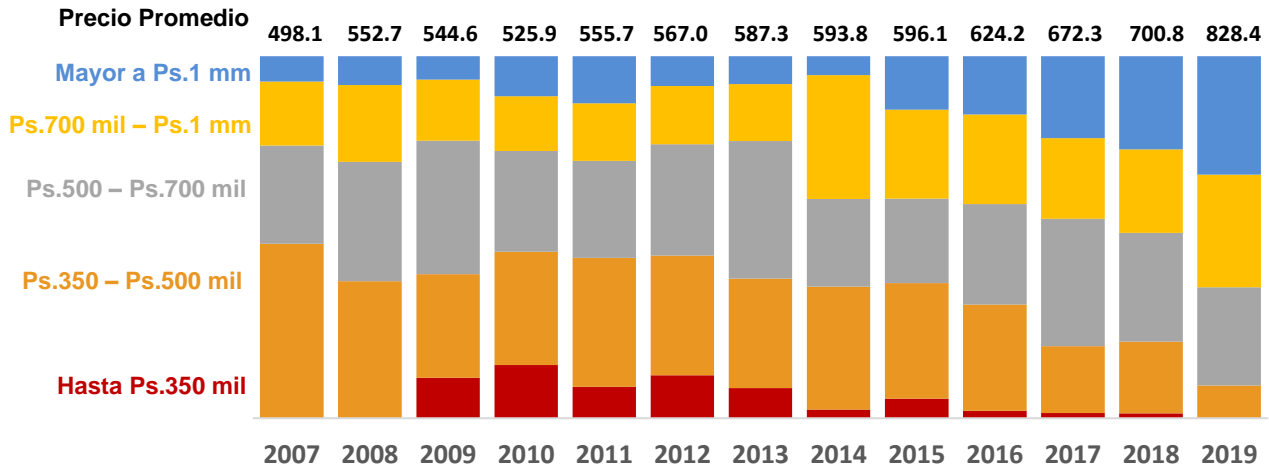
(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 1T'2020)



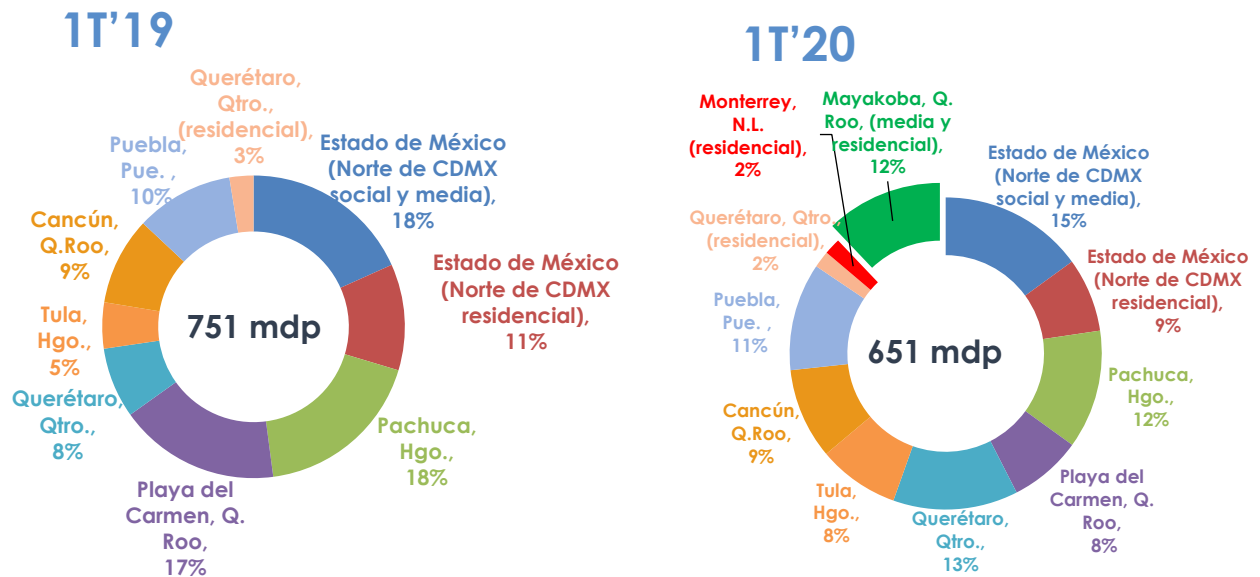
Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política pública y en el sector hipotecario. El precio promedio del 1T20 se situó en Ps. 841.2 mil, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente 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:



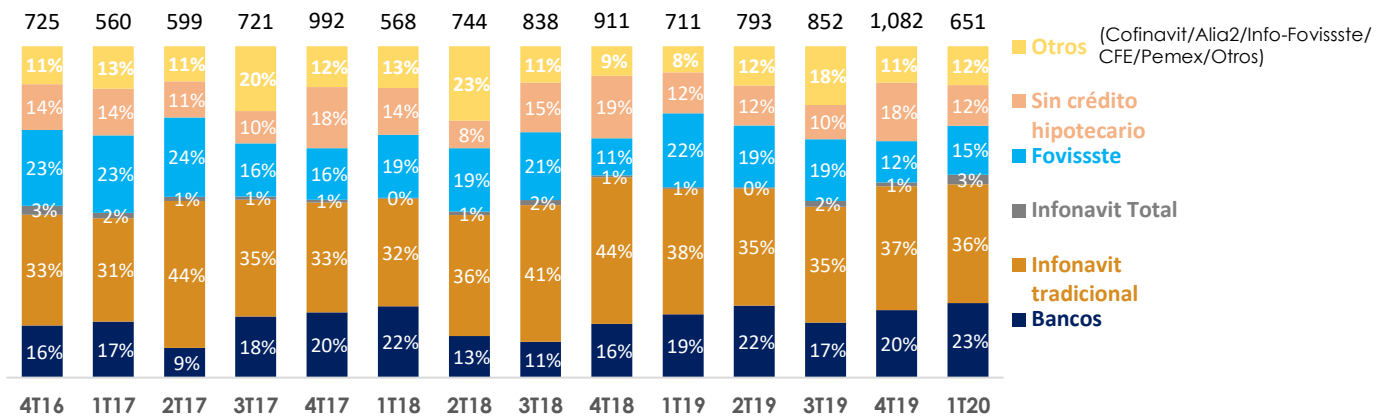
La mezcla por escrituración de viviendas muestra una efectiva diversificación geográfica.

Por tipo de financiamiento

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

(Ps. millones)

Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)



Durante el 1T20, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit y Fovissste representaron el 54% 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 y adecuando los segmentos de su producción de vivienda a las hipotecas con mayor dinamismo actual.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

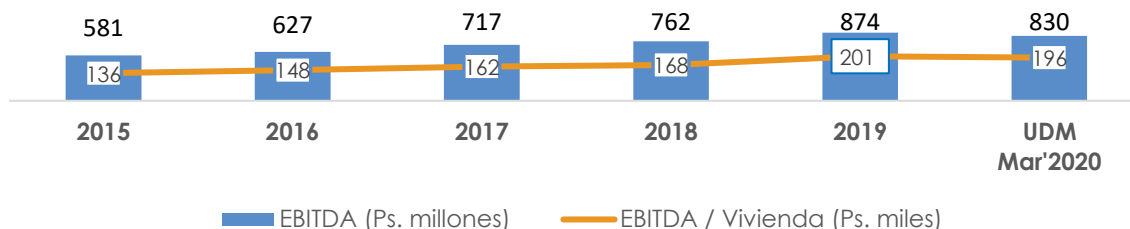
Utilidad Bruta

En el 1T20, la Utilidad Bruta disminuyó a Ps. 223.8 mills., una contracción de 11.8% respecto a los Ps. 253.7 mills. del 1T19. El Margen Bruto fue de 32.5% en el 1T20, en comparación con 32.7% en el 1T19. Esta disminución se debió principalmente a la disminución en ingresos por escrituración de viviendas en la plaza de Playa del Carmen (sí se incurrió en costos y gastos mas no ingresos en el nuevo desarrollo de viviendas de menor de Ps. 700 mil) y a la consolidación de Jardines de Mayakoba con un menor margen bruto al de Vinte (en esta etapa de desarrollo). Adicionalmente, el Costo de Ventas no considera Ps. 19.0 mills. y Ps. 16.6 mills., correspondientes a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios del 1T20 y 1T19, respectivamente.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 1T20, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos sumaron Ps. 97.0 mills., comparado con los Ps. 82.8 mills. del mismo periodo de 2019, incrementando 17.1%. Este incremento superior al crecimiento en ingresos se debe a la consolidación de Jardines de Mayakoba, un desempeño menor al esperado en Playa del Carmen y el inicio de operaciones en Monterrey que aún no genera ingresos normalizados por escrituración de viviendas (iniciamos apenas con las primeras 2 viviendas escrituradas en el 4T19 y posteriormente 5 viviendas escrituradas en el 1T20 en este nuevo desarrollo).

EBITDA



En el 1T20, el EBITDA alcanzó los Ps. 126.9 mills., una contracción de 25.8% AsA. Asimismo, el EBITDA UDM al 1T20 fue de Ps. 830.4 mills., presentando un aumento anual de 5.4%.

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

CONCEPTO (mdp)	1T20	1T19	Δ%	UDM 1T20	UDM 1T19	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	19.0	16.6	14.6%	88.4	74.9	18.1%
Ingresos por Interés	(6.8)	(7.0)	(3.3%)	(34.2)	(34.3)	(0.2%)
Gastos financieros	11.9	19.0	(34.4%)	58.1	85.6	(32.1%)
Total CIF	24.1	27.7	(12.8%)	112.3	126.2	(11.0%)

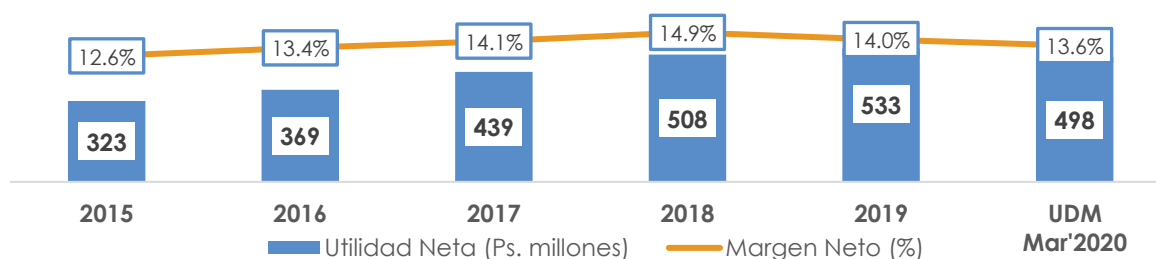
CIF a Ingresos	3.5%	3.6%	(0.1) p.p.	3.1%	3.6%	(0.5p.p.)
----------------	------	------	------------	------	------	-----------

Durante 1T20, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó Ps. 24.1 mills., representando una disminución de 12.8% en comparación con el mismo periodo del 2019. De esta manera, la proporción del CIF a ingresos disminuyó 0.10 p.p., al pasar de 3.6% durante 2019 a 3.5% en el 1T20.

Impuestos a la Utilidad

En el 1T20, los impuestos a la utilidad contabilizados disminuyeron a Ps. 17.6 mills., 33.3% menos de los Ps. 26.3 mills. del mismo periodo en el 2019. La tasa impositiva de la Compañía fue de 19.2% en el 1T20, disminuyendo 0.3 p.p. con la tasa de 17.6% del 1T19, debido al impulso en las inversiones que hicimos en el 2019 y a las de este año.

Utilidad Neta



Durante el 1T20, la Utilidad Neta alcanzó Ps. 73.8 mills. vs. Ps. 108.3 mills. en el 1T19, registrando una disminución de 31.9% AsA. El margen neto del trimestre cayó 3.3 p.p., ubicándose en 10.7%.

La Utilidad Neta para el 1T20 UDM disminuyó 5.6% AsA, sumando Ps. 498.2 mills. El margen neto en 1T20 UDM se ubicó en 13.6%, 1.3 p.p. por abajo del mismo periodo del 2019.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes

Al finalizar el 1T20, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps. 600.4 mills., un incremento importante de 63.5% respecto a los Ps. 367.2 mills. del 1T19. Al 31 de marzo de 2020, el saldo de efectivo fue equivalente a 12.2 semanas de costo de ventas y gastos financieros. El incremento se debe principalmente a la disposición de líneas de crédito corporativas como medida preventiva ante la crisis ocasionada por el COVID-19.

Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de Ps. 5,581.3 mills. al 1T19 a Ps. 7,220.3 mills. al finalizar este periodo, representando un alza del 29.4%, en línea con el Plan Anual de Vinte e incluye el inicio de consolidación de Jardines de Mayakoba con inventarios totales por Ps. 621.1 mills y un efecto de consolidación a valor razonable por haber consolidado en una combinación de negocios de Ps. 88.0 mills.

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).

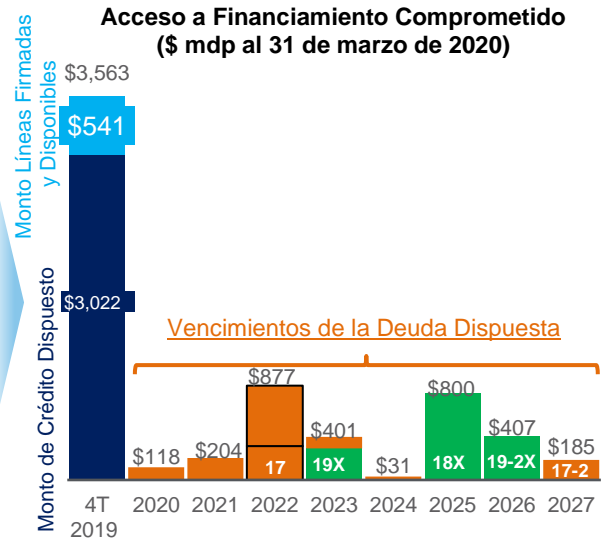
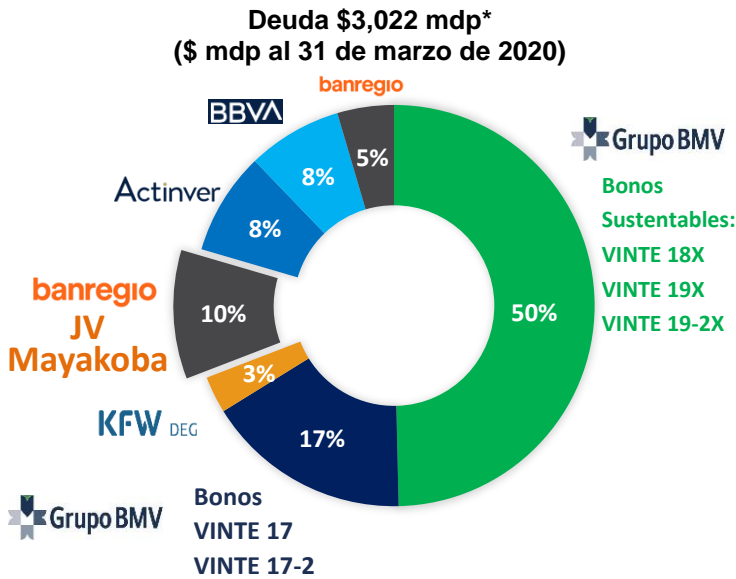
Deuda

Concepto (mdp)	1T20	4T19	1T19
Deuda Bruta	2,973	2,345	2,073
Deuda Neta	2,373	2,093	1,705

La deuda bruta de Vinte considera Ps. 314 mills. de créditos puente de Jardines de Mayakoba, deuda que consolida contablemente derivado de una participación en el 75% de derechos del Fideicomiso, sin embargo, no cuenta con recurso para Vinte. De estos Ps. 314 mills., Ps. 58 mills. corresponden al vencimiento de corto plazo consolidado y se debe a que el crédito puente de la Etapa 4 se encuentra en renovación, previo a su vencimiento se espera firmar el crédito a largo plazo.

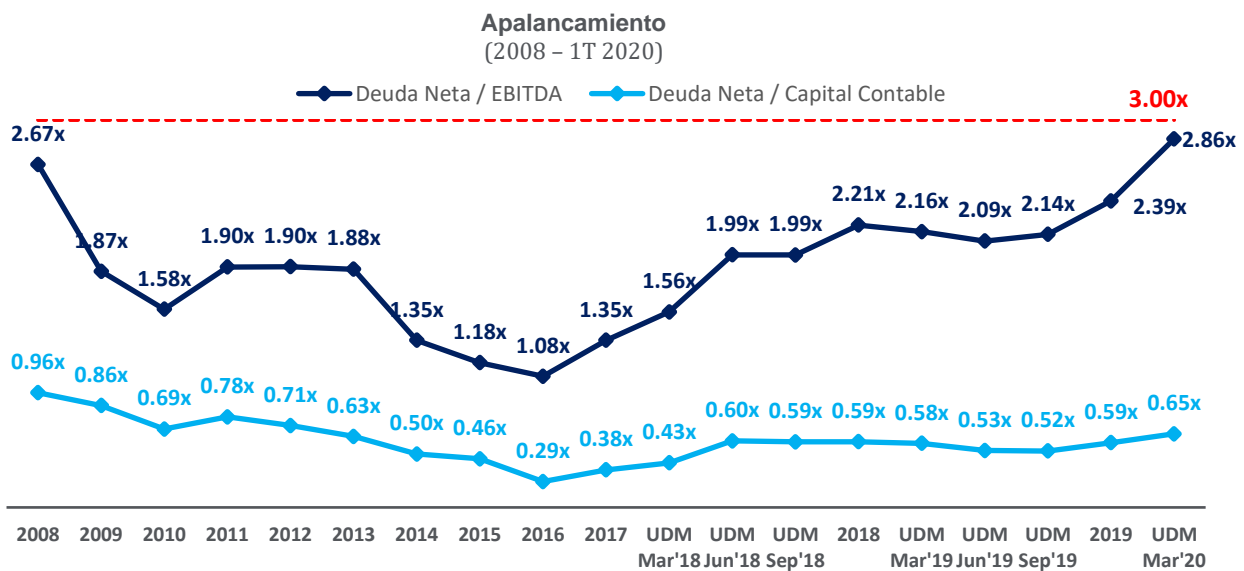
El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional, y al finalizar el 1T20, el 62% de la deuda neta se encontraba denominada a una tasa fija ponderada de 9.8% en pesos.

El plazo promedio de vencimiento se situó en 3.9 años al terminar el 1T20, alineado al plazo de las reservas territoriales de la Compañía.



- **50%** de la deuda es **sustentable**
- **63%** de la deuda neta denominada en tasa fija
- **100%** de la deuda en pesos
- Saldo de deuda dispuesta al 31 de marzo = \$3,022.3 mdp y \$3,162.8 mdp incluyendo factoraje.
- Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,973.3 mdp
- **Plazo** promedio de la deuda igual **3.9 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps. 541 mdp**
- Líneas dispuestas / líneas totales = **85%**

En el 1T20, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.86x, aumentando comparado con su nivel al 1T19 debido principalmente a la Consolidación de la deuda de Jardines de Mayakoba y aún no reconocer un año completo de ingresos y EBITDA. Asimismo, la Deuda Neta / Capital Contable aumentó a 0.65x en este trimestre.



Fuente: Datos de la Compañía.

Flujo Libre de Efectivo de la Operación

Durante 1T20, se presentó un flujo operativo negativo de Ps. 247 mills., derivado del fuerte impulso que se dio a la obra para tener vivienda casi terminada previo al inicio de paro parcial de actividades en el país derivado del COVID-19. El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX) durante el 1T20 fue por Ps. 214 mills negativos. A partir de marzo de 2020, la estrategia de la Compañía se ha basado en pausar indefinidamente 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 con más del 80% de avance de obra, 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

- ✦ La Compañía realizó la retransmisión de estados financieros al 4T19, considerando que a la fecha contamos con las cifras finales auditadas por Deloitte, así como Dictamen firmado. Dado el aplazamiento de fecha de la Asamblea Anual al 26 de mayo de 2020, la administración de la Compañía considera dar mayor transparencia respecto dichas cifras.
- ✦ El 28 de abril de 2020, Vinte publicó la Convocatoria de su Asamblea General Ordinaria Anual, la cual se llevará a cabo el próximo 26 de mayo de 2020. El Consejo de Administración de Vinte estaría promoviendo en la Asamblea entre otros temas, la capitalización por Ps. 400 mills. derivado de la recepción de carta de interés no vinculante recibida por la Compañía, así como el no decreto de dividendos derivado de la situación económica del país actual.
- ✦ El 24 de abril de 2020, Vinte informó que recibió una carta de interés no vinculante de suscripción de acciones de Vinte por parte de un fondo manejado e impulsado por el gobierno de un país europeo cuyos objetivos de inversión se enfocan en impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (SDGs por sus siglas en inglés). La carta de interés menciona que la posible inversión queda sujeta al análisis y aprobaciones en los comités del fondo. El paquete de acciones a adquirir sería por un monto equivalente de hasta \$20 millones de dólares estadounidenses, a un precio máximo de \$27.70 pesos por acción, sujeto tanto a la previa aprobación de la Asamblea General de Accionistas de Vinte, como a los derechos de preferencia para suscribirlas aplicables de los accionistas de Vinte. La inversión tendría como propósito impulsar el crecimiento sustentable de Vinte, por lo que la carta de interés lo condiciona a una colocación primaria de acciones por parte de la compañía. Lo anterior estará sujeto al análisis y recomendaciones que al efecto realicen los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración de Vinte.
- ✦ Guía de Resultados 2020: Para el 2020, se retira la guía de resultados en la cual se esperaba un crecimiento en Ingresos de entre 10% y 15%. El enfoque de la Compañía en 2020 será la generación de flujo de efectivo y la solidez del balance general.

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. 33.00	Compra
SIGNUM Research	Daniel Espejel	daniel.espejel@signumresearch.com	Revisión	Mantener

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 1T20

Inmobiliaria Vinte (Vinte) - BMV: VINTE

Los invita cordialmente a participar en su conferencia telefónica sobre sus resultados del Primer Trimestre del 2020.

Los resultados del 1T20 de Vinte se publicaron el miércoles, 29 de abril, 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 Llamada:

Día: jueves, 30 de abril, 2020

Hora: 1:30pm CDMX / 2:30pm ET

Números:

EUA Sin Costo: +1-866-652-5200

Internacional: +1-412-317-6060

México: +1-855-817-7630

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 31 MARZO DE 2020 Y 2019

ACTIVO (Ps. miles)	Mar 31, 2020	Mar 31, 2019	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	600,436	367,228	63.5%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	244,923	244,560	0.1%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	-	49,068	-100.0%
Inventarios inmobiliarios	3,140,828	2,634,460	19.2%
Pagos anticipados y otros activos	182,830	99,093	84.5%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	4,169,017	3,394,409	22.8%
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	4,079,500	2,946,832	38.4%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	78,201	66,391	17.8%
Propiedades, mobiliario y equipo	105,400	103,618	1.7%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	-	54,796	-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	4,270,845	3,207,653	33.1%
TOTAL DE ACTIVOS	8,439,862	6,602,062	27.8%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Mar 31, 2020	Mar 31, 2019	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	476,594	444,832	7.1%
Proveedores de terrenos CP	140,216	132,268	6.0%
Pasivos por Arrendamiento	9,656	-	NA
Deuda con costo de CP	148,432	90,000	64.9%
Impuestos y otras cuentas por pagar	92,919	139,565	-33.4%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	140,539	91,362	53.8%
Otros pasivos circulantes sin costo	126,790	96,218	31.8%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,135,145	994,245	14.2%
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	862,734	710,356	21.5%
Certificado bursátil	1,962,148	1,272,184	54.2%
Pasivos por Arrendamiento de LP	25,418	-	NA
Impuestos diferidos	729,588	592,438	23.2%
Otros pasivos LP sin costo	71,327	91,380	(21.9%)
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	3,651,216	2,666,358	36.9%
TOTAL DE PASIVOS	4,786,361	3,660,603	30.8%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,212,281	862,281	40.6%
Reserva para readquisición de acciones	145,060	40,929	254.4%
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,211,399	2,038,249	8.5%
Resultados del Ejercicio	-	-	-
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	3,653,501	2,941,460	24.2%
Part. Controladora	3,568,740	2,941,460	21.3%
Part. No Controladora	84,761	-	NA
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	8,439,862	6,602,062	27.8%

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

(Ps. miles)	1T20	1T19	Δ%
Viviendas (Unidades)	817	924	-11.6%
Precio Promedio (Miles)	841.2	805.3	4.5%
Ingresos	688.8	776.1	(11.3%)
Costos de Ventas (Sin intereses)	464.9	522.4	(11.0%)
Utilidad Bruta	223.8	253.7	(11.8%)
Margen Bruto	32.5%	32.7%	(0.2 p.p.)
GAV y Otros Gastos	97.0	82.8	17.1%
EBITDA	126.9	170.9	(25.8%)
Margen EBITDA	18.4%	22.0%	(3.7 p.p.)
Depreciación y Amortización	11.4	9.0	27.1%
CIF	24.1	27.7	(12.8%)
Participación en Negocios Conjuntos	-	424	(100%)
Utilidad Antes de Impuestos	91.4	134.7	(32.2%)
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	13.3%	17.4%	(4.1 p.p.)
ISR	17.6	26.3	(33.3%)
Utilidad Neta	73.8	108.4	(31.9%)
Margen Neto	10.7%	14.0%	(3.3 p.p.)
Ut. Neta (Part. Controladora)	70.2	108.4	(35.2%)
Ut. Neta (Part. No Controladora)	3.60	-	NA

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

Ps. Miles	1T20	1T19	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	91,365	134,701	-32.2%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	11,395	8,968	27.1%
Amortización de gastos de colocación de deuda	3,385	3,533	-4.2%
Baja de activos	219	61	257.6%
Participación en negocio conjunto	-	(424)	-100.0%
Intereses a cargo	13,134	5,508	138.5%
Intereses a favor	(1,255)	(4,331)	-71.0%
Suma	118,243	148,016	-20.1%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	149,386	76,810	94.5%
Decremento (Incremento) en Inventarios	(295,791)	(171,662)	72.3%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(89,724)	394	-
Incremento (Decremento) en Proveedores	(30,729)	(82,771)	-62.9%
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(7,957)	(5,346)	48.9%
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(28,261)	(22,403)	26.2%
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(303,076)	(204,977)	47.9%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	(184,834)	(56,961)	224.5%
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(1,768)	(3,326)	-46.8%
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,768)	(3,326)	-46.8%
Aumento en financiamiento bancario	1,752,121	648,016	170.4%
Aumento en financiamiento bursátil	-	-	-
Recompra de Acciones	(2,429)	(15,474)	-84.3%
Disminución en instituciones de crédito	(1,127,599)	(595,016)	89.5%
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(74,180)	66,983	-210.7%
Aumento de capital	-	-	-
Gastos de colocación de deuda	(31)	(1,215)	-97.5%
Dividendos pagados	-	-	-
Intereses pagados	(13,134)	(5,508)	138.5%
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	534,747	97,786	446.9%
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	348,145	37,500	828.4%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	252,290	329,728	-23.5%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	600,435	367,228	63.5%