



REPORTE TRIMESTRAL 3T 2020

Vinte reporta resultados del 3T20: generando flujo de efectivo operativo, reduciendo la deuda neta y incrementando su participación de mercado.

Cd. de México, México a 14 de octubre 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 tercer 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 auditados, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

- En el 3T20, Vinte **generó un flujo de efectivo de la operación de 172 millones de pesos** (comparado con un flujo negativo de 10 millones de pesos en el mismo periodo del 2019), **acumulando 371 millones de pesos en los últimos 6 meses**.
- **Se redujo la deuda bruta en 282 millones de pesos, y la deuda neta en 141 millones de pesos**, acumulando una disminución de 380 y 290 millones de pesos respectivamente.
- Durante el tercer trimestre del 2020, **la Compañía escrituró 985 viviendas, con un precio promedio 7.7% mayor al del 3T19**, en el cual se escrituraron 1,067 viviendas, mostrando la resiliencia del modelo de negocio de Vinte y posición defensiva, al obtener prácticamente los mismos ingresos que el año pasado.
- Se lograron **1,050 ventas netas** (contratos de compra-venta) en el trimestre, representando un aumento del 11.2% comparado con el 3T19. Asimismo, las ventas brutas (apartados) aumentaron 12.0% en las últimas 8 semanas, acumulando así un **inventario de 1,175 clientes al inicio del tercer trimestre posibles para escriturar en el cuarto trimestre**.
- 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 permitió incrementar oportunamente los niveles de producción en los diferentes desarrollos ante el positivo nivel de ventas netas que se están logrando. Este trimestre ha vuelto a niveles de obra normalizados que se pudo recuperar gracias a que no recortamos el personal de obra clave en trimestres pasados.
- Vinte **dispuso de la mitad del crédito con el IFC** por aproximadamente 211 millones de pesos a 5 años con tasa fija, y **se firmó una ampliación del crédito del BID** por 200 millones de pesos, aún sin disponer. Ambos bancos de desarrollo buscan generar impacto en sus inversiones, al igual que el modelo de negocio de bienestar compartido de Vinte.
- **Infonavit, Fovissste y la banca comercial** han generado un extraordinario impacto positivo en el país, impulsando el **acceso al financiamiento** para las familias de México, a través de tasas atractivas y productos innovadores.

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

A partir de marzo de este año implementamos una estrategia con una visión muy clara hacia la generación de flujo de efectivo, reducción de deuda, ampliación de las líneas de crédito de largo plazo y crecimiento en nuestra participación de mercado en las plazas en las que hoy tenemos presencia. Con estas acciones que decidimos tomar en el 2020, el largo plazo tiene una mejor perspectiva que la que teníamos previo a la pandemia.

La mejor inversión que pudimos haber hecho fue mantener contratado al personal de la obra. Es gente clave para poder impulsar la inversión, y así es como logramos edificar 1,164 viviendas en el trimestre.

La pandemia ha afectado a todos los sectores del país, y el sector vivienda no ha sido la excepción. Sin embargo, el modelo de desarrollo de vivienda de Vinte a través del valor compartido ha logrado mantener los ingresos en un nivel muy similar al del mismo trimestre del año pasado. No es algo nuevo para Vinte, pues en 2009 y en 2013 / 2014 también logramos mantener una posición sólida ante los shocks externos, incrementar participación de mercado, para posteriormente incrementar la rentabilidad.

El 4% de pérdida de empleos formales en el país sin duda afecta la demanda de vivienda; sin embargo, la producción de vivienda ha caído un 18% en los últimos 6 meses, derivado de haber cerrado la posibilidad de ingresar a las obras, de la interrupción en la cadena de suministro, del limitado acceso a las líneas de financiamiento, entre otras, esto adicional a la caída en producción de vivienda de 14% en 2019 vs 2018. Asimismo, las principales hipotecarias del país (Infonavit, Fovissste y banca comercial) han hecho una gran labor impulsando la originación de hipotecas a través de innovación de productos financieros, reducción de comisiones o de tasas (hoy los bancarios en mínimos históricos de 7.49%).

Las líneas de crédito firmadas en el trimestre pasado tanto con el IFC por unos 460 millones de pesos (su primer financiamiento verde otorgado a nivel mundial para un desarrollador de vivienda), y con el BID Invest por 200 millones de pesos, nos incrementa la certeza de acceso a financiamiento de largo plazo y nos impulsa a continuar con la construcción de viviendas EDGE, al reducir la tasa 20 y 25 puntos base respectivamente. Adicionalmente, tenemos una emisión de deuda en proceso por 400 millones de pesos a 7 años que será un bono sustentable, que tampoco aumentará la deuda neta y también mejoraría el plazo de vencimientos de la Compañía.

Gracias a nuestra sólida posición de mercado y al déficit actual de vivienda, que se ha visto todavía más afectada ante la situación de la pandemia, Vinte está muy bien posicionada para seguir operando con solidez y tomando decisiones de largo plazo. Continuaremos con un enfoque de sustentabilidad y generación de efectivo para nuestros accionistas y tenedores de bonos, brindando cada día un mejor producto a la comunidad.

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Los resultados del trimestre muestran una vez más la adaptabilidad y fortaleza del modelo de negocio de Vinte. Los ingresos lograron mantenerse muy en línea con el mismo trimestre de 2019 y crecieron 12.7% comparado con el 2T20, con un margen EBITDA de 17.3%, logrando una utilidad neta de 10.0% sobre ingresos, lo que generó un flujo de efectivo de 172 millones de pesos. Lo anterior a pesar de la pandemia que estamos viviendo y en línea con nuestras proyecciones de hace 6 meses.

Durante los últimos dos trimestres tuvimos costos adicionales por un menor ritmo de construcción durante el segundo trimestre del año, al sólo haber podido edificar 326 viviendas equivalentes en el segundo trimestre (a pesar de haber estado preparados con una estructura para edificar más de 1,000 viviendas). Dimos prioridad a la salud de nuestros colaboradores, a la higiene de nuestras instalaciones y áreas de ventas, a mantener el empleo del personal de obra, y a estar preparados para la edificación en el segundo semestre del año.

Vinte tiene la visión de ser una empresa sustentable y rentable en el largo plazo, y hemos tomado decisiones prudentes para seguir fortaleciendo nuestro modelo de negocio operativa y financieramente. Gracias a ello, durante el tercer trimestre del año en Vinte escrituramos casi mil viviendas, redujimos la deuda un 10% en un solo trimestre, y en las últimas 8 semanas, las ventas brutas de los clientes han crecido 12.0%, lo cual nos genera certidumbre para continuar invirtiendo en lo que sabemos hacer.

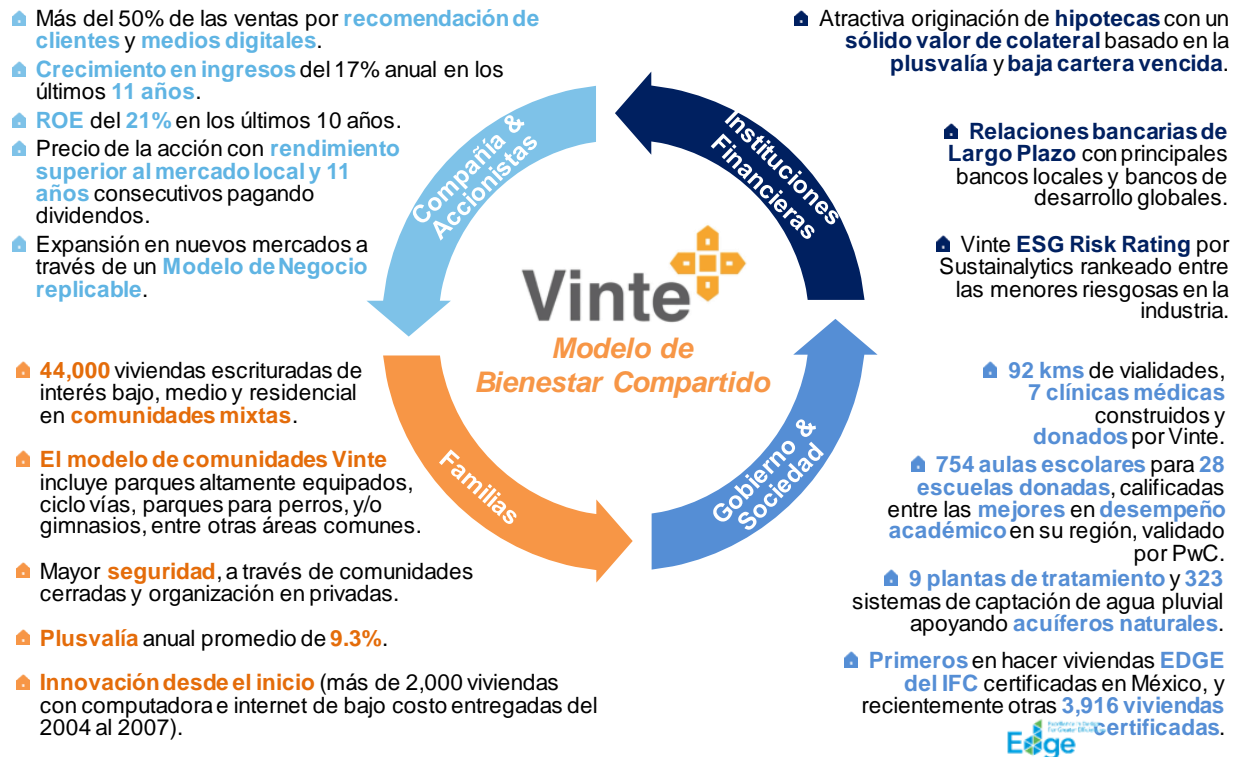
La salud y bienestar de nuestros colaboradores, clientes y proveedores es prioridad para nosotros. Seguimos trabajando con los más altos estándares de salud y seguridad y continuaremos operando para lograr un buen desempeño durante esta pandemia. Estamos seguros de que las bases que hemos construido en el pasado nos llevarán a salir del 2020 más fuertes que antes.

René Jaime Mungarro,
Director General

IMPULSO AL MODELO DE NEGOCIO DE VALOR COMPARTIDO / SUSTENTABLE VINTE

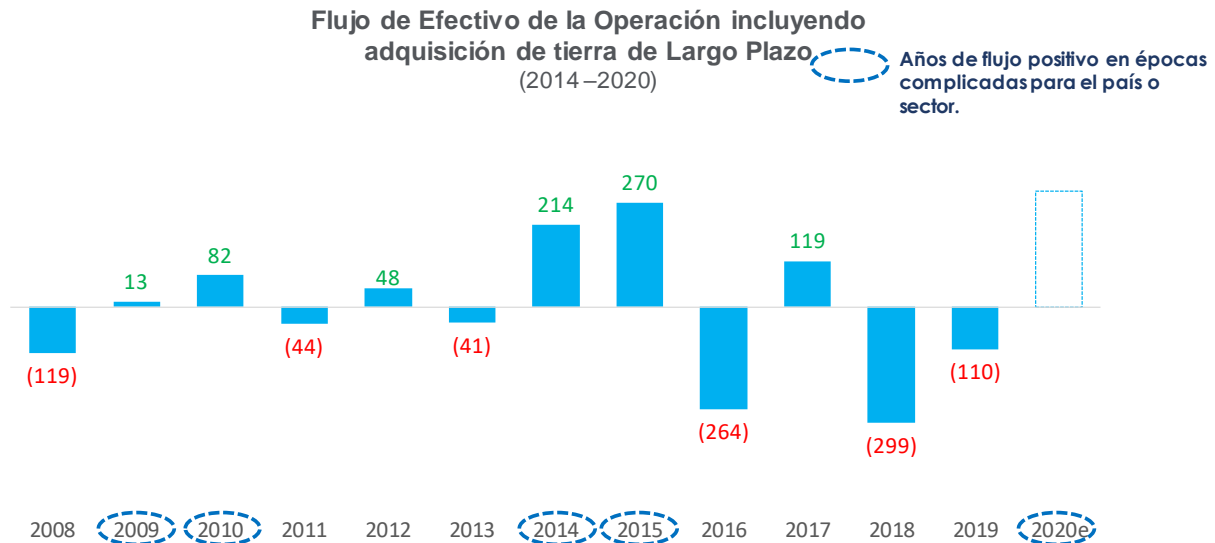
Los resultados obtenidos por Vinte en los últimos 2 trimestres de opandemia, sin lugar a dudas, se fundamenta en nuestro modelo de negocio de Bienestar Compartido (Shared Value Business Model), el cual nos ha posicionado defensivamente ante entornos externos complejos como en el 2009, 2013 y recientemente desde marzo.

Vinte planea continuar impulsando su modelo de negocio *Shared Value Business Model*, que a la fecha ha impactado positivamente a más de 44 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.



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 tercer trimestre de 2020 generamos un flujo operativo de 172 millones de pesos.



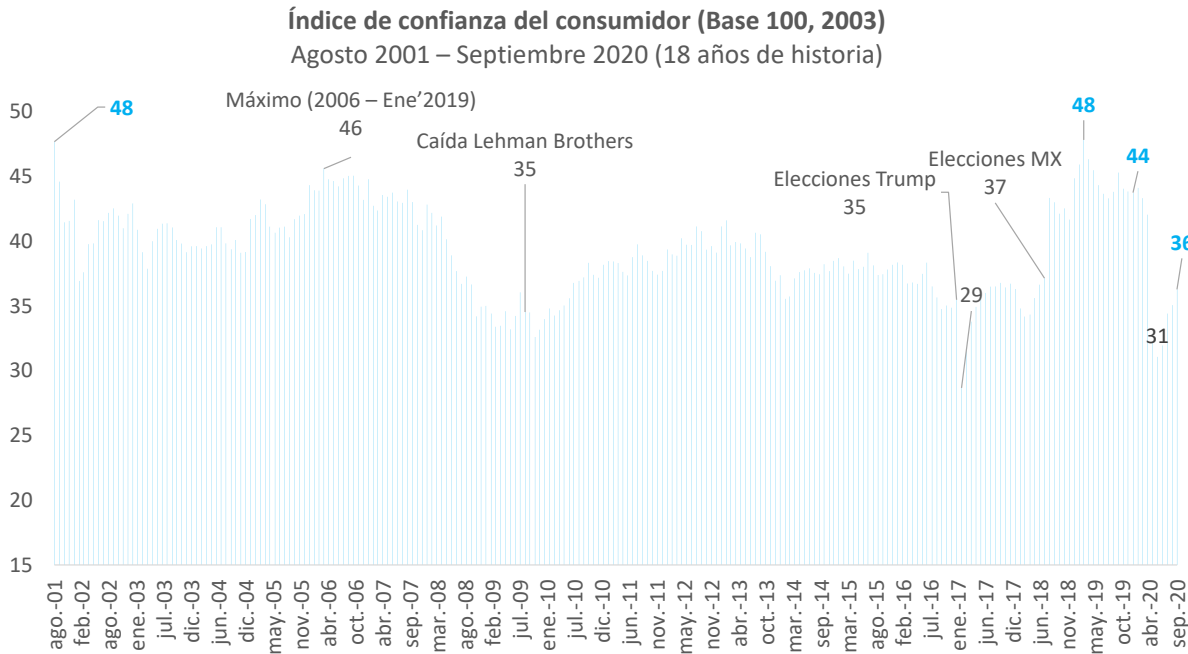
Fuente: Datos de la Compañía

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	3T20
EBITDA	159
+Cambio en Inventarios Totales	(52)
-Cambio en CxC	(59)
-Cambio en otros activos (anticipo terrenos & equipo)	(18)
-Cambio en CxP	139
-Cambio Anticipo de Clientes	3
=Flujo de Efectivo de la Operación (incluyendo tierra)	172

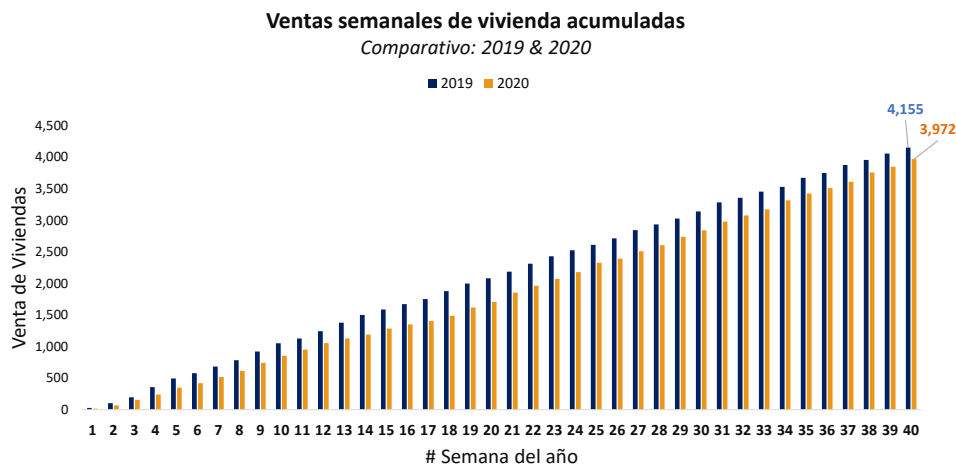
CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

El índice de confianza del consumidor en México disminuyó a niveles similares a posterior las de la caída de Lehman y a las últimas elecciones de EUA y ha mostrado una recuperación en los últimos 4 meses.



VENTAS RESILIENTES EN TIEMPOS ADVERSOS

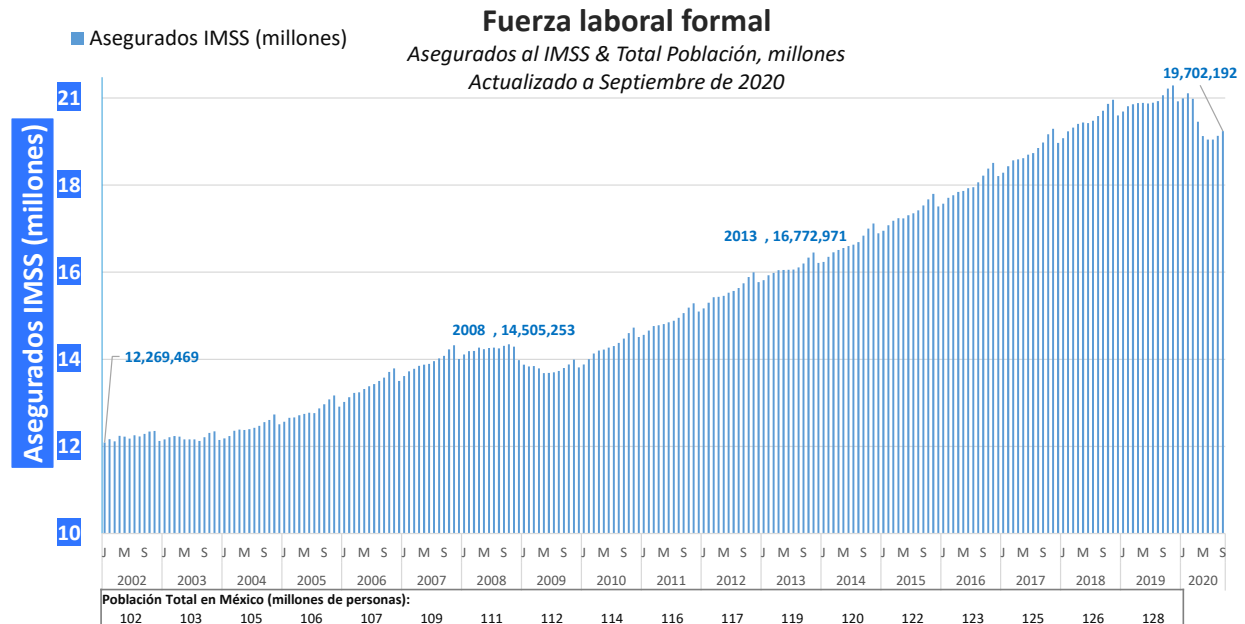
Las ventas de vivienda de Vinte (apartados) se han mantenido resilientes a pesar del impacto económico derivado del COVID-19, y han crecido a doble dígito en los últimos dos meses.



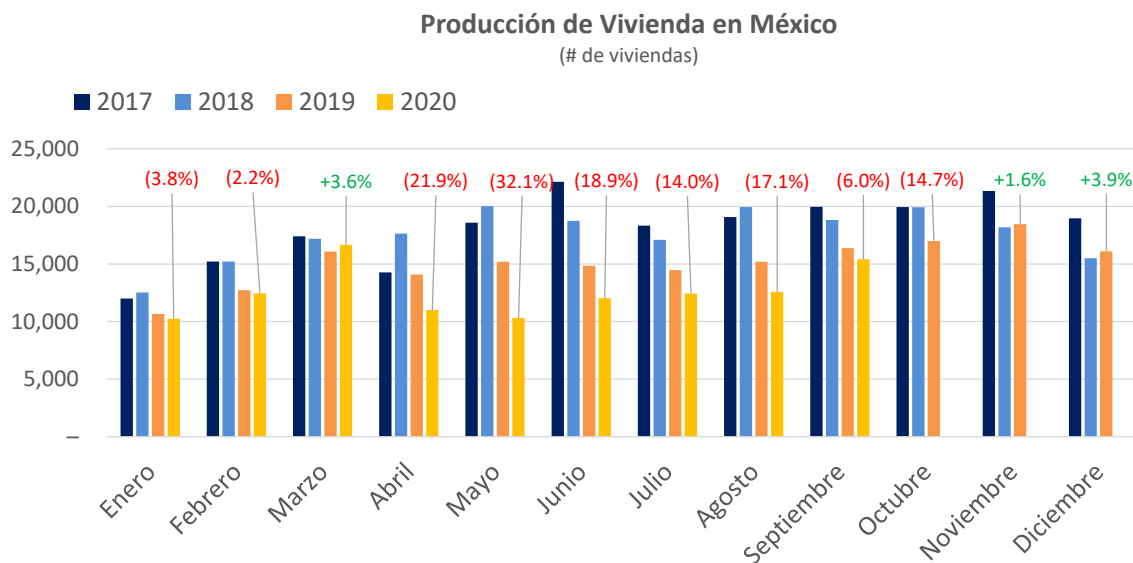
- Las ventas acumuladas de las últimas 22 semanas fueron **9.1% mayores** vs 2019.
- Las ventas acumuladas de las últimas 8 semanas fueron **12.0% mayores** vs 2019.
- El impacto en general en ventas de viviendas de Vinte ha sido una **disminución de 4.4%** acumulado al año vs 2019.

EL EMPLEO VS LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

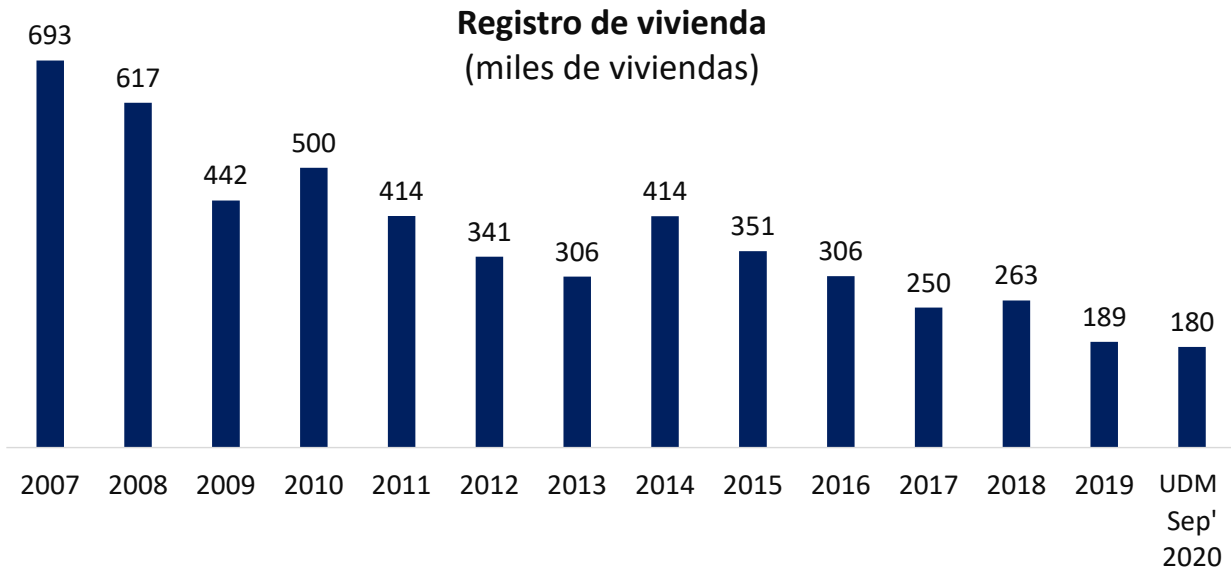
El desempleo derivado del COVID-19 se empieza a recuperar, después de haber impactado en millón de personas (4%), por lo que ahora la fuerza laboral se encuentra en niveles de inicios del 2018.



La producción de vivienda continúa en niveles mínimos de los últimos 10 años, y en 2020 la disminución en la oferta ha continuado, con un 12.7% en los primeros nueve meses del 2020 (18% en los últimos 6 meses) respecto al mismo periodo del año previo. Asimismo, se ha visto un incremento en el precio de la vivienda (alrededor de 5.8% anual al 2T20), lo cual se genera debido a una demanda actual mayor a la oferta.



El registro de vivienda en el RUV se encuentra en bajos históricos derivado de restricciones en la oferta. En los últimos 12 meses se han registrado 180 mil viviendas, una reducción contras las 189 mil registradas en 2019 y las 263 mil registradas en 2018.



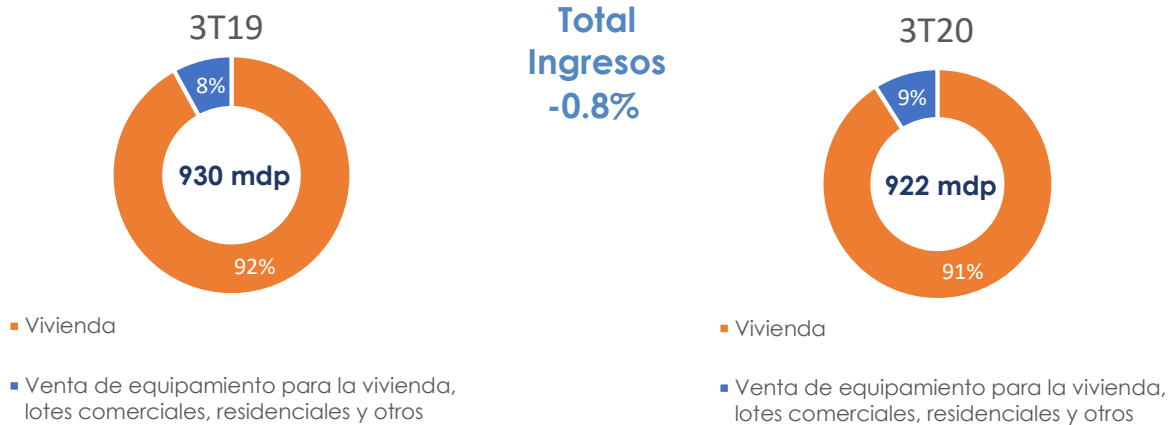
Estado de Resultados						
(Millones de pesos, excepto número de acciones)	3T19	3T20	Δ%	UDM 3T19	UDM 3T20	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,067	985	(7.7%)	4,245	4,153	(2.2%)
Precio Promedio (Miles)	841.1	905.9	(2.9%)	806.8	845.3	4.8%
Ingresos	930	922	(0.8%)	3,653	3,585	(1.9%)
Costos de Ventas (Sin intereses)	614	646	5.2	2,412	2,462	2.1%
Utilidad Bruta	316	277	(12.4%)	1,241	1,123	(9.5%)
Margen Bruto	34.0%	30.0%	(400 pbs)	31.3%	31.3%	(260 pbs)
GAV y Otros Gastos	103	117	(13.6%)	428	374	(12.7%)
EBITDA	213	159	(15.7%)	813	749	(7.8%)
Margen EBITDA	22.9%	17.3%	(560 pbs)	22.3%	20.9%	(140 pbs)
Depreciación y Amortización	11.6	11.3	(2.6%)	38	46	19.6%
CIF	38.2	32.8	(14.0%)	118	107	(9.8%)
Participación en Negocios Conjuntos	7.9	-	(100.0%)	8	-	(100.0%)
Utilidad Antes de Impuestos	171	115	(32.7%)	665	597	(10.2%)
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	18.4%	12.5%	(590 pbs)	18.2%	16.6%	(150 pbs)
ISR	23.1	34.3	(32.8%)	115	167	45.5%
Utilidad Neta	137	92	(21.8%)	550	430	(21.9%)
Margen Neto	14.7%	10.0%	(470 pbs)	15.0%	12.0%	(310 pbs)
Ut. Neta (Part. Controladora)	137	92	(32.9%)	550	414	(24.7%)
Ut. Neta (Part. No Controladora)	-	0	NA	-	15	NA
Número de Acciones en Circulación (en millones)	202	202		202	202	
Utilidad Neta por Acción	0.68	0.46	(32.9%)	2.72	2.05	(24.7%)

RESULTADOS OPERATIVOS

*# acciones en circulación excluye acciones en tesorería autorizadas por la CNBV para ser colocadas en una suscripción de acciones en las próximas semanas.

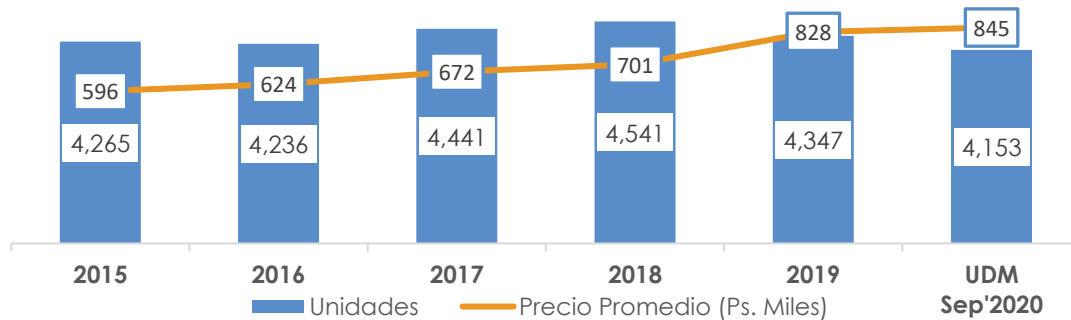
INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

Los Ingresos Totales Consolidados disminuyeron 0.8%, al pasar de 930 millones de pesos en el 3T19 a 922 millones de pesos en el 3T20, en línea con las proyecciones de hace 6 meses. El ingreso por venta de vivienda en el 3T20 decreció el 1.2% comparado con el 3T19, a pesar de la crisis global derivada de la pandemia.



PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

El precio promedio consolidado UDM a septiembre de 2020 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento de 4.8%, situándose en 845.3 mil pesos, comparado con los 810.0 mil pesos a septiembre de 2019, y 5.5% en los últimos 3 meses comparado con el tercer trimestre del 2019.



*Últimos doce meses

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

En el tercer trimestre del 2020 no escrituramos vivienda alguna con subsidios, comparado con sólo 4 viviendas con subsidios en el tercer trimestre del 2019. Claramente, la Compañía no cuenta con dependencia en subsidios para venta de viviendas.

% DE SUBSIDIOS EN LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS



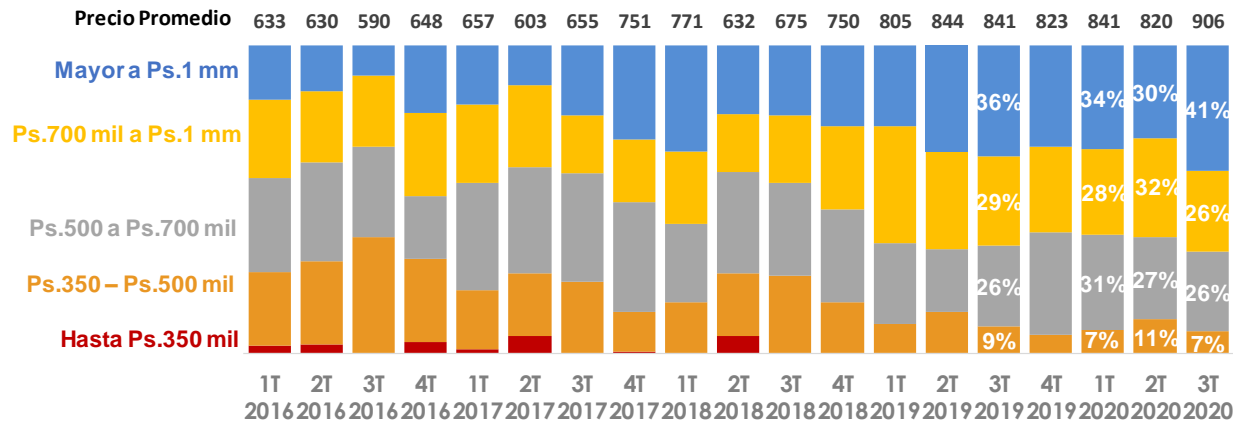
INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política pública y en el sector hipotecario. El precio promedio del 3T20 se situó en 905.9 mil pesos, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

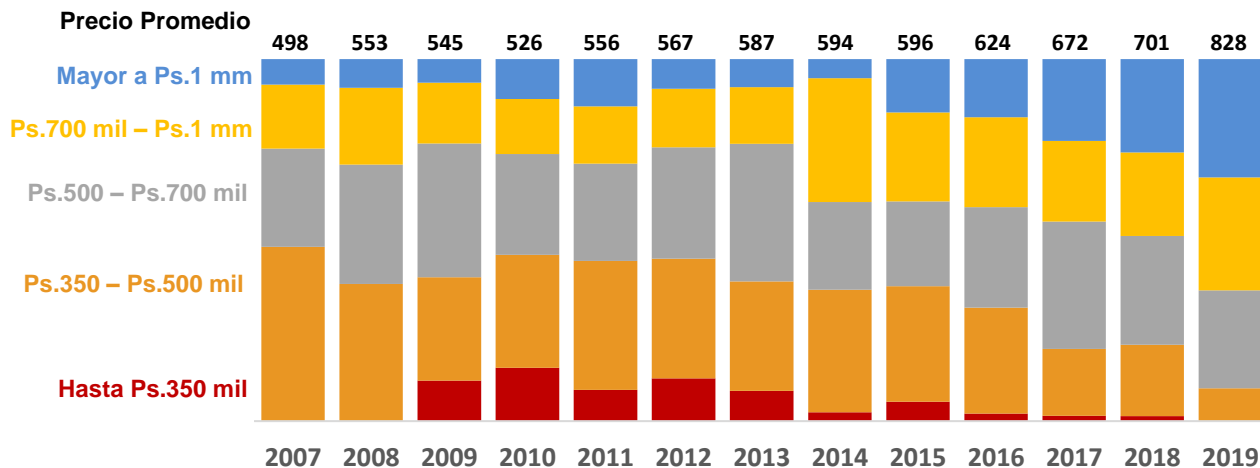
Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 19 trimestres)

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 3T'2020)



Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 13 años)

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Anual, 2019)

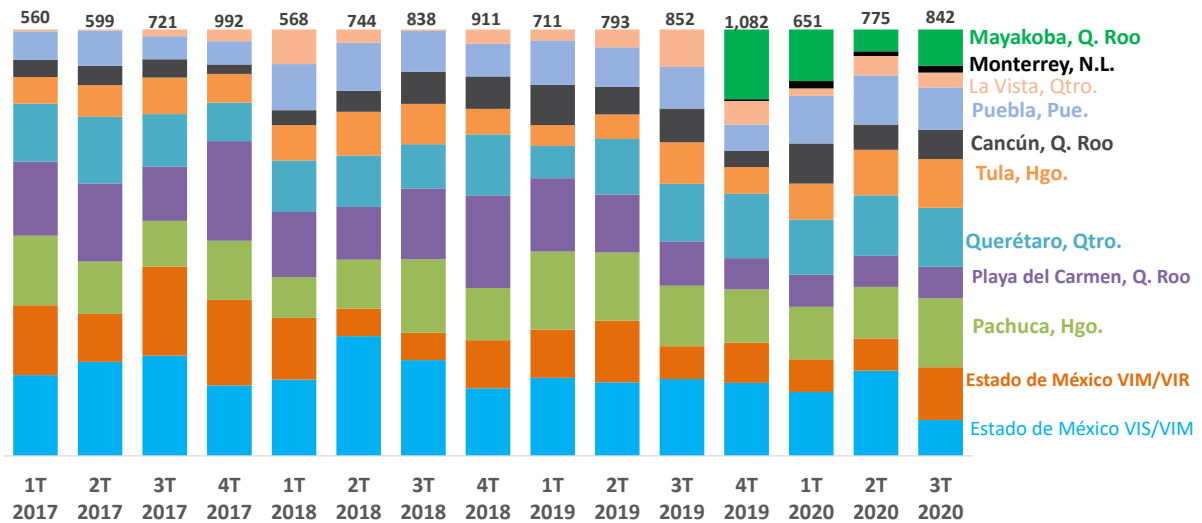


Por plaza:

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

Distribución de Ingresos por Plaza de la Compañía

(Millones de pesos y %, Trimestral al 1T2017 – 3T2020)



Por tipo de financiamiento:

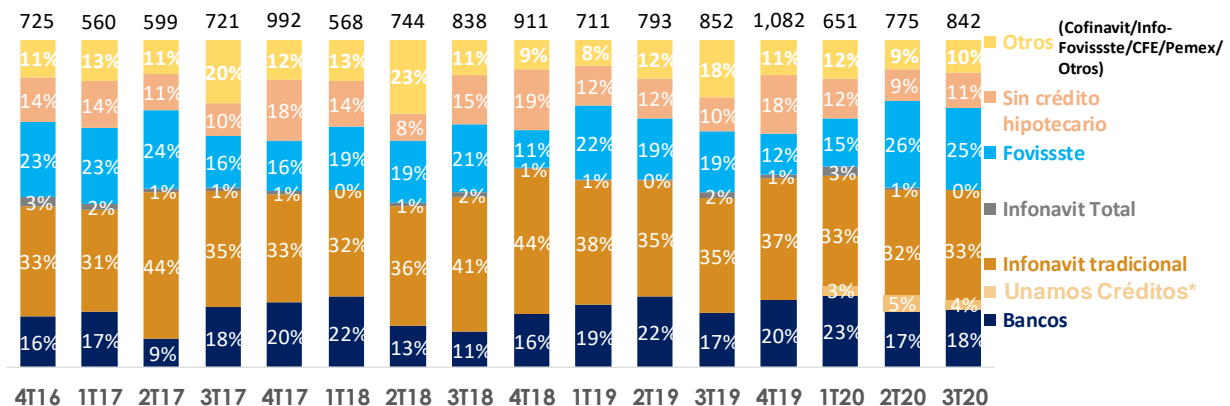
Durante el 3T20, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit y Fovissste representaron el 63% del total, debido al continuo impulso que han generado los institutos a todos sus afiliados. La Compañía planea mantener una alta flexibilidad de fuentes de financiamientos 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 108 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.

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

(Ps. millones)

Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)



DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Bruta

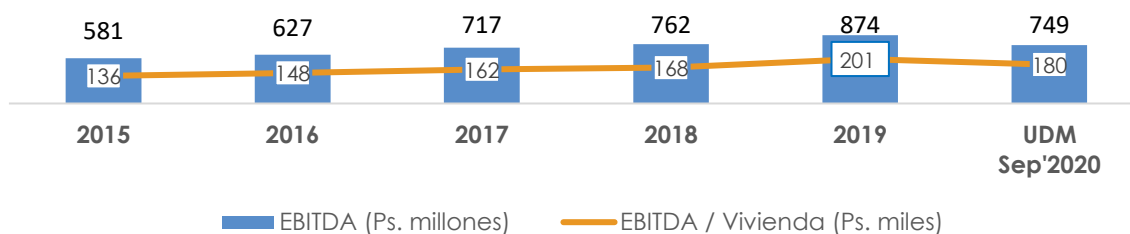
En el 3T20, la Utilidad Bruta fue igual a 276.5 millones de pesos, una disminución de 12.4% respecto a los 315.8 millones de pesos del 3T19. El Margen Bruto fue de 30.0% en el 3T20, en comparación con 34.0% en el 3T19. Esta disminución se debió principalmente a un incremento en costo de obra derivado 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 3T20, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos sumaron 117.1 millones de pesos, comparado con los 102.7 millones de pesos del mismo periodo de 2019, representando un aumento del 14.0%. Este aumento se debe principalmente al inicio de operaciones de la plaza de Monterrey, iniciando escrituraciones a partir de diciembre 2019 y a la consolidación de Jardines de Mayakoba. Durante los primeros 9 meses del año, los GAV y otros gastos ascendieron a 301.0 millones de pesos, aumentando solamente un 1.4% respecto los 296.9 millones de pesos correspondientes al mismo periodo del 2019.

EBITDA

En el 3T20, el EBITDA alcanzó los 159.4 millones de pesos, una contracción de 25.2% AsA debido al incremento en el Costo de Ventas señalado previamente. Asimismo, el EBITDA UDM al 3T20 fue de 749.3 millones de pesos, presentando una contracción del 14.3% comparado con el 2019.



Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Durante el 3T20, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó 32.8 millones de pesos, representando una disminución de 14.0% en comparación con el mismo periodo del 2019. Durante el mismo periodo, la proporción del CIF a ingresos disminuyó 0.50 p.p., al pasar de 4.1% durante 2019 a 3.6% en el 3T20.

CONCEPTO (millones de pesos)	3T19	3T20	Δ%	9M19	9M20	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	25.6	25.0	(2.0%)	61.1	64.7	5.8%
Ingresos por Interés	(9.7)	(6.7)	(31.3%)	(25.1)	(20.8)	(16.8%)
Gastos financieros	22.3	14.5	(35.2%)	58.4	41.4	(29.1%)
Total CIF	38.1	32.8	(14.0%)	94.5	85.2	(9.8%)
CIF a Ingresos	4.1%	3.6%	(0.5 p.p.)	3.6%	3.5%	(1 p.p.)

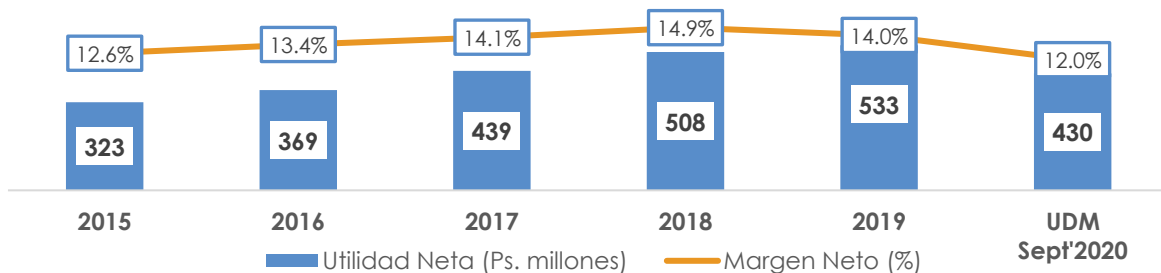
Impuestos a la Utilidad

En el 3T20, los impuestos a la utilidad contabilizados disminuyeron a 23.1 millones de pesos, 32.8% menos de los 34.3 millones de pesos del mismo periodo en el 2019. La tasa impositiva de la Compañía fue de 20.0% en el 3T20, reduciendo 0.1 p.p. con la tasa de 20.1% del 3T19, representando un nivel similar.

Utilidad Neta

Durante el 3T20, la Utilidad Neta alcanzó 92.2 millones de pesos vs. 136.9 millones de pesos en el 3T19, registrando una disminución de 32.6% AsA, debido principalmente por el incremento en el Costo de Ventas señalado previamente. El margen neto del trimestre disminuyó 4.7 p.p., ubicándose en 10.0%.

La Utilidad Neta para el 3T20 UDM disminuyó 21.9% AsA, sumando 429.6 millones de pesos. El margen neto en 3T20 UDM se ubicó en 12.0%, 3.0 p.p. por abajo del mismo periodo del 2019.



ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes

Al finalizar el 3T20, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en 510.5 millones de pesos, un incremento de 30.6% respecto a los 391.0 millones de pesos del 3T19. Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de efectivo fue equivalente a 10.3 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 5,816.2 millones de pesos en el 3T19 a 7,124.4 millones de pesos al finalizar este periodo, representando un alza del 22.5%, en línea con el Plan Anual de Vinte y la consolidación de Jardines de Mayakoba.

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

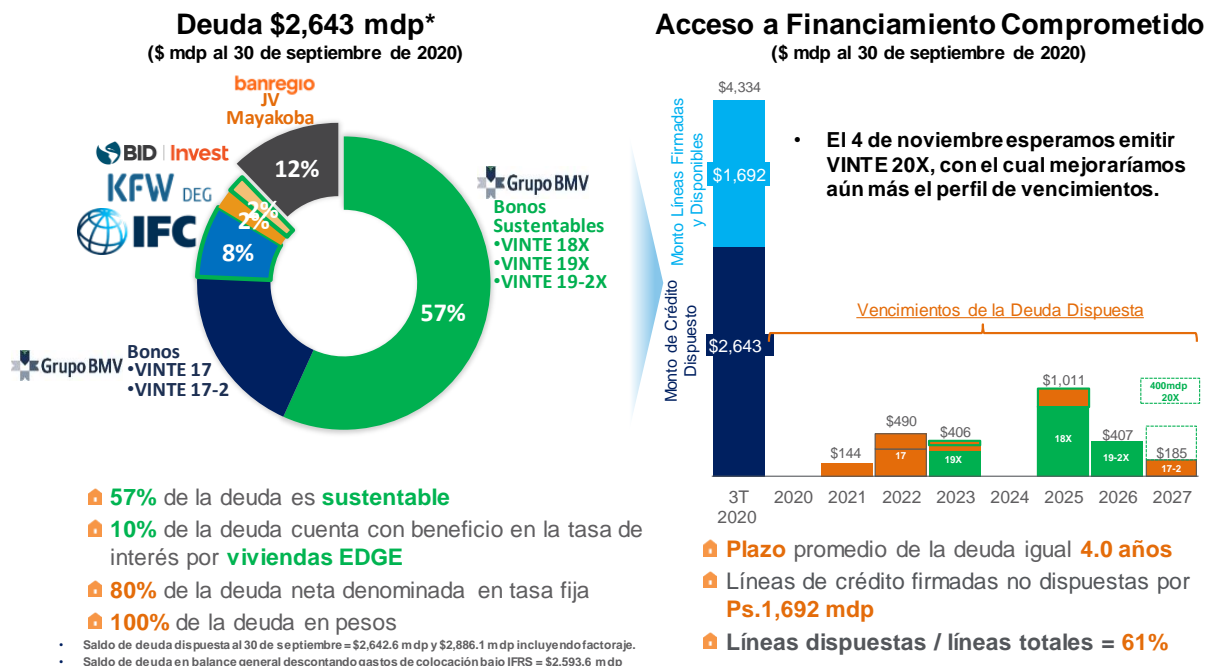
Concepto (millones de pesos)	1T20	2T20	3T20
Deuda Bruta	2,973	2,876	2,594
Deuda Neta	2,373	2,224	2,083

La deuda bruta de Vinte disminuyó en un 9.8% en el 3T20 comparado con el 2T20.

La deuda bruta de Vinte considera 322 millones de pesos de créditos para la construcción 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 3T19), sin embargo, no cuenta con recurso para Vinte.

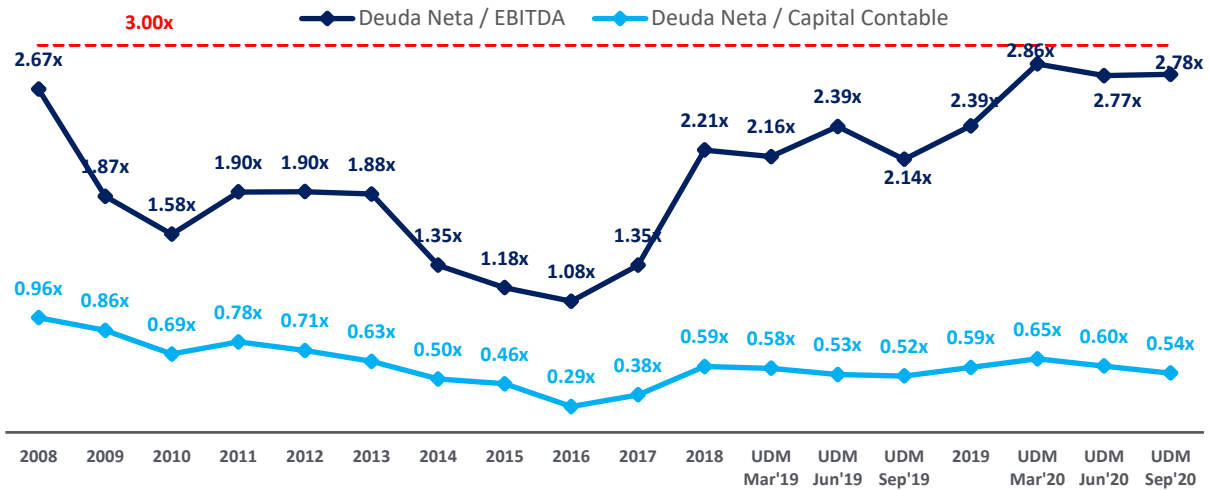
El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional y, al finalizar el 3T20, el 80% de la deuda neta se encuentra denominada ya a una tasa fija.

El plazo promedio de vencimiento se situó en 4.0 años al terminar el 3T20, una parte representada por la deuda dispuesta y mantenida en el Balance como efectivo y equivalentes de la Compañía.



En el 3T20, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.78x (similar al trimestre previo aunque aumentando comparado con su nivel al 3T19 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 se situó en 0.54x para el trimestre, con una reducción comparado con 0.65x al inicio de la pandemia.

Apalancamiento
(2008 – 3T 2020)



Flujo Libre de Efectivo de la Operación

Durante el 3T20, se generó un flujo de efectivo operativo positivo para Vinte de 172 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 3T20 fue por 212 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 1 de octubre de 2020, Vinte informó que mediante resoluciones unánimes se ratificó la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditores externos de Vinte por el ejercicio 2020 en la sesión del Consejo de Administración de Vinte del 10 de julio de 2020, considerando las mejores prácticas corporativas y la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Dicho comunicado se realizó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17° de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la CNBV que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, publicadas el 26 de abril de 2018 en el Diario Oficial de la Federación, y se acompañó de una certificación emitida por el Secretario no miembro del Consejo de Administración de Vinte.
- ✦ El 30 de septiembre de 2020, Vinte informó al público la firma de un aumento en la línea de crédito revolvente con el BID Invest por un monto adicional de \$200 millones de pesos con un plazo remanente de 3 años. La Compañía explicó que destinará los recursos al

financiamiento para el desarrollo de comunidades sustentables de proyectos existentes y nuevos.

- ✦ El 27 de julio de 2020, hizo del conocimiento de sus accionistas que con fecha 26 de mayo de 2020, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad (la "Asamblea") aprobó, entre otros asuntos, un aumento de capital social de la Sociedad en su parte variable hasta por la cantidad de \$400,000,021.80 (cuatrocientos millones veintiún Pesos 80/100 M.N.) (el "Aumento de Capital").

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	Ps. 33.06	Compra

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 44 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 3T20

Inmobiliaria Vinte (Vinte) - BMV: VINTE

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

Los resultados del 3T20 de Vinte se publicaron el martes, 13 de octubre, 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, 14 de octubre, 2020

Hora: 10:00 a.m. hora CDMX / 11:00 a.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 SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

ACTIVO (miles de pesos)	Sept 30, 2020	Sept 30, 2019	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	510,523	391,016	30.6%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	372,106	257,473	44.5%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	-	67,320	(100.0%)
Inventarios inmobiliarios	3,044,884	2,869,325	6.1%
Pagos anticipados y otros activos	207,141	163,013	27.1%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	4,134,654	3,748,146	10.3%
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	4,079,500	2,946,832	38.4%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	82,728	83,683	(1.1%)
Propiedades, mobiliario y equipo	97,201	106,789	(9.0%)
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	-	64,720	(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	4,267,174	3,238,039	31.8%
TOTAL DE ACTIVOS	8,401,827	6,986,185	20.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	Sept 30, 2020	Sept 30, 2019	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	540,439	463,306	16.6%
Proveedores de terrenos CP	86,383	32,944	162.2%
Pasivos por Arrendamiento	11,210	-	NA
Deuda con costo de CP	143,771	60,000	139.6%
Impuestos y otras cuentas por pagar	95,387	93,303	2.2%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	243,445	114,728	112.2%
Otros pasivos circulantes sin costo	124,483	65,533	90.0%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,245,119	829,814	50.0%
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	483,503	116,103	316.4%
Certificado bursátil	1,966,305	1,957,990	0.4%
Pasivos por Arrendamiento de LP	26,050	-	NA
Impuestos diferidos	774,869	654,694	18.4%
Otros pasivos LP sin costo	71,762	91,601	(21.7%)
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	3,322,488	2,820,389	17.8%
TOTAL DE PASIVOS	4,567,607	3,650,203	25.1%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,213,364	1,212,281	0.1%
Reserva para readquisición de acciones	132,102	151,574	(12.8%)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,141,229	1,617,644	32.4%
Resultados del Ejercicio	245,068	354,483	(30.9%)
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE (Part. Controladora)	3,731,763	3,335,982	11.9%
Part. No Controladora	102,457	-	NA
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	8,401,827	6,986,185	20.3%

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de pesos)	3T20	3T19	Δ%	9M20	9M19	Δ%
Viviendas (Unidades)	985	1,067	(7.7%)	2,985	2,791	(6.5%)
Precio Promedio (Miles)	905.9	841.1	7.7%	856.4	831.0	3.1%
Ingresos	922,329	929,756	(0.8%)	2,428,716	2,588,365	(6.2%)
Costos de Ventas (Sin intereses)	645,799	613,916	5.2%	1,694,128	1,732,818	(2.2%)
Utilidad Bruta	276,529	315,840	(12.4%)	734,588	855,547	(14.1%)
Margen Bruto	30.0%	34.0%	(400 pbs)	30.2%	33.1%	(280 pbs)
GAV y Otros Gastos	117,102	102,739	14.0%	301,010	296,854	1.4%
EBITDA	159,428	213,101	(25.2%)	433,578	558,693	(22.4%)
Margen EBITDA	17.3%	22.9%	(560 pbs)	17.9%	21.6%	(370 pbs)
Depreciación y Amortización	11,278	11,583	(2.6%)	34,118	31,497	8.3%
CIF	32,845	38,184	(14.0%)	85,226	94,463	(9.8%)
Participación en Negocios Conjuntos	-	7,938	(100.0%)	-	10,347	(100.0%)
Utilidad Antes de Impuestos	115,305	171,272	(32.7%)	314,235	443,080	(29.1%)
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	12.5%	18.4%	(590 pbs)	12.9%	17.1%	(420 pbs)
ISR	23,070	34,340	(32.8%)	62,847	88,597	(29.1%)
Utilidad Neta	92,235	136,931	(32.6%)	251,388	354,483	(29.1%)
Margen Neto	10.0%	14.7%	(470 pbs)	10.4%	13.7%	(330 pbs)
Ut. Neta (Part. Controladora)	91,851	136,931	(32.9%)	245,068	354,483	(30.9%)
Ut. Neta (Part. No Controladora)	384	-	NA	6,320	-	NA

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

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

(Miles de pesos)	3T20	3T19	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	314,235	443,080	(29.1%)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	34,118	31,497	8.3%
Amortización de gastos de colocación de deuda	10,431	9,160	(13.9%)
Baja de activos	672	7,750	(91.3%)
Participación en negocio conjunto	-	(10,347)	(100.0%)
Intereses a cargo	30,154	79,917	(62.3%)
Intereses a favor	(7,479)	(15,084)	(50.4%)
Suma	382,132	545,973	(30.0%)
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	22,204	45,646	(51.4%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(199,848)	(406,527)	(50.8%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(53,114)	(93,817)	(43.4%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(84,562)	(182,095)	(53.6%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(4,041)	(25,278)	(84.0%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(23,380)	(50,368)	(53.6%)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(342,742)	(712,439)	(51.9%)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	39,390	(166,466)	(123.7%)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(3,136)	(23,310)	(86.5%)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(3,136)	(23,310)	(86.5%)
Aumento en financiamiento bancario	3,582,594	1,812,707	97.6%
Aumento en financiamiento bursátil	-	700,000	(100.0%)
Recompra de Acciones	(15,387)	(4,829)	218.6%
Disminución en instituciones de crédito	(3,337,694)	(2,385,107)	39.9%
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	28,727	90,349	(68.2%)
Aumento de capital	1,083	350,000	(99.7%)
Gastos de colocación de deuda	(7,191)	(19,889)	(63.8%)
Dividendos pagados	-	(212,251)	(100.0%)
Intereses pagados	(30,154)	(79,917)	(62.3%)
Flujos Netos de Efectivo (Utilizado) Generado en Actividades de Financiamiento	221,977	251,063	(11.6%)
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	258,232	61,287	321.3%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	252,290	329,728	(23.5%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	510,522	391,015	30.6%