



REPORTE
TRIMESTRAL
3T 2019

Vinte confirma su objetivo de inversión por más de Ps. 3,000 mills. durante el 2019 en el desarrollo de viviendas de interés social, medio y residencial e incrementa su guía de crecimiento al 10% para el 2019

Cd. de México, México a 17 de octubre de 2019. – 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 el día de hoy sus resultados del tercer trimestre de 2019. 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 (incluyendo la nueva norma NIIF 16 que entró en vigor a partir del ejercicio 2019), y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN RELEVANTE DEL 3T19

- ❖ Vinte reportó en el 3T19 un crecimiento de **3.1% en Ingresos Consolidados, 4.0% en EBITDA y 6.1% en Utilidad Neta**, comparado con el 3T18, así como del **10.8% en Ingresos, 10.0% en EBITDA y 13.3% en utilidad neta** durante los primeros 9 meses del año.
- ❖ El **precio promedio creció 24.6%** respecto al 3T18, para alcanzar Ps. 841.1 mil pesos por vivienda escriturada en el **3T19**. Esto demuestra la eficiencia del **modelo diferenciado** de Vinte y su **flexibilidad** al adaptarse a la disponibilidad de hipotecas en diferentes segmentos.
- ❖ El volumen de viviendas escrituradas disminuye 17.1% en el trimestre y 9.0% en los primeros 9M del año, demostrando la **capacidad de la empresa de generar mayor EBITDA y utilidad neta aún y con un menor volumen de vivienda escriturada**.
- ❖ La participación de **subsidios** en la mezcla de Vinte en el **3T19 fue de 0.2%**, vs. 5.2% del 3T18, adaptando flexiblemente la oferta de vivienda y creciendo en segmentos de precio mayor.
- ❖ La rentabilidad incrementó a **un margen neto del 14.7%** en el 3T19, comparado con un 14.3% en el 3T18, manteniendo el enfoque **de inversión en proyectos rentables**. El **ROE alcanzó 18.4% en el 3T19** incluyendo la capitalización del 2T19, comparado con 19.0% en el 2T19.
- ❖ Al cierre del tercer trimestre, los índices de apalancamiento, **Deuda Neta / EBITDA** se mantuvieron similares a los trimestres previos, en **2.14 veces**, así como la **Deuda Neta / Capital Contable** en **0.52 veces, 100% en pesos y con una duración promedio de 6.4 años**.
- ❖ **Durante los primeros 9 meses del 2019**, la Compañía **invirtió Ps. 2,139 mills.** en el apuntalamiento de la reserva territorial, infraestructura, urbanización y edificación, bajo el concepto de comunidades sustentables, y en línea con el Plan de Negocios del 2019, con las proyecciones de ingresos para el año, y con el acceso a financiamiento que ha tenido la Compañía a la fecha.
- ❖ **Actualización de Guía de Resultados 2019:** derivado de una mayor inversión durante los primeros nueve meses del año, así como de los buenos resultados obtenidos por la Compañía, se está revisando la guía de resultados. Para el cierre de 2019, esperamos un crecimiento en **Ingresos de aproximadamente 10%** (vs 7% anunciado anteriormente).

RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados						
(Ps. Mills., excepto número de acciones)	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,067	1,287	(17.1%)	2,985	3,281	(9.0%)
Precio Promedio (Miles)	841.1	675.2	24.5%	831.0	682.1	21.8%
Ingresos	929.8	902.2	3.1%	2,588.4	2,336.6	10.8%
Costos de Ventas (Sin intereses)	613.9	595.3	3.1%	1,732.8	1,550.3	11.8%
Utilidad Bruta	315.8	306.9	2.9%	855.5	786.3	8.8%
Margen Bruto	34.0%	34.0%	(0.0 pp.)	33.1%	33.7%	(0.6 pp.)
GAV y Otros Gastos	102.7	101.9	0.8%	296.9	278.2	6.7%
EBITDA	213.1	205.0	4.0%	558.7	508.0	10.0%
Margen EBITDA	22.9%	22.7%	0.2 pp.	21.6%	21.7%	(0.1 pp.)
Depreciación y Amortización	11.6	6.6	75.0%	31.5	18.2	72.9%
CIF	38.2	40.2	(5.0%)	94.5	104.0	(9.2%)
Participación en Negocios Conjuntos	7.9	3.9	105.9%	10.3	6.1	68.8%
Utilidad Antes de Impuestos	171.3	162.0	5.7%	443.1	391.9	13.0%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	18.4%	18.0%	0.5 pp.	17.1%	16.8%	0.3 pp.
ISR	34.3	32.9	4.3%	88.6	79.1	12.0%
Utilidad Neta	136.9	129.1	6.1%	354.5	312.9	13.3%
Margen Neto	14.7%	14.3%	0.4 pp.	13.7%	13.4%	0.3 pp.
Número de Acciones en Circulación (en millones)	202.0	189.2	6.8%	202.0	189.2	6.8%
Utilidad Neta por Acción	0.68	0.68	0.0%	1.76	1.65	6.7%

Razones Financieras	Sept. 2019	Sept. 2018	Balance General (Ps. Mills.)	Sept. 2019	Dic. 2018	Δ%	Δ (Ps. Mills.)
ROE	18.4%	19.5%	Efectivo y Equivalentes	391.0	329.7	18.6%	61.3
ROIC	17.5%	20.7%	Inventarios Inmobiliarios	5,816.2	5,409.6	7.5%	406.5
Cobertura Intereses	6.88x	5.09x	Deuda Bruta	2,134.1	2,017.2	5.8%	116.9
Deuda Bruta / EBITDA	2.62x	2.87x	Deuda Neta	1,743.1	1,687.5	3.3%	55.6
Deuda Neta / EBITDA	2.14x	1.99x	Total Pasivos	3,650.2	3,556.9	2.6%	93.3
Pasivos Totales / CC	1.09x	1.49x	Capital Contable	3,336.0	2,848.6	17.1%	487.4
Deuda Neta / CC	0.52x	0.59x					
Rotación de Cap. De Trabajo	0.67x	0.74x					
EBITDA UDM por vivienda	192k	170k					
Utilidad Neta UDM por vivienda	130k	106k					

CARTA DEL PRESIDENTE Y DEL DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

“Se estima que la demanda de vivienda en México es de aproximadamente 600 mil viviendas nuevas cada año para los siguientes 10 años. La producción formal de vivienda ha sido de 217 mil y 211 mil viviendas en los 2017 y 2018, por lo que hay una gran brecha de demanda que no está siendo satisfecha y que se va sumando al déficit de vivienda que existe actualmente de aproximadamente 9 millones de viviendas (en su mayoría vivienda informal o no habitable).

El sector vivienda ha mostrado una caída en la producción de vivienda del 18% comparando los primeros 9 meses del presente año con el previo, lo cual, ante una demanda constante, se ha traducido en mayores precios. Asimismo, el Infonavit, Fovissste y los bancos continúan impulsando la colocación de hipotecas, y han incrementado el valor promedio de su originación de hipotecas para vivienda nueva. Ante este dinamismo, continuamos buscando y generando oportunidades para continuar replicando nuestro modelo de negocio sustentable.

La flexibilidad de nuestro modelo de negocio nos ha permitido adaptarnos a la demanda de diferentes segmentos y ofrecer un producto que satisface las necesidades de nuestros clientes con acceso a una hipoteca por parte de Infonavit, Fovissste, bancaria y otros, enfocándonos en la innovación, calidad y sustentabilidad.

Nuestro modelo de negocio ha demostrado adaptarse a los cambios políticos y macroeconómicas, derivado de su presencia geográfica en el centro del país donde se genera más del 40% de la actividad económica del país, Quintana Roo con un crecimiento poblacional y económico interesante y Nuevo León con un gran crecimiento económico y el más alto porcentaje de empleo formal en el país. De la demanda de 600 mil viviendas en México, Vinte representa menos del 1% en número de viviendas, lo cual demuestra el gran potencial de crecimiento para replicar su modelo de negocio sustentable en sus plazas actuales y en el largo plazo a plazas nuevas.

Durante el tercer trimestre, fuimos incluidos en la lista de la revista Fortune “Change the World”, la cual incluye a 52 compañías que cumplen con altos estándares internacionales de impacto social, buen gobierno corporativo e innovación, logrando una sólida rentabilidad en el negocio. Continuaremos con nuestro compromiso activo en temas de innovación y sustentabilidad como lo hemos impulsado hasta ahora.”

**Sergio Leal Aguirre,
Presidente del Consejo y Director General**

“Los resultados del tercer trimestre estuvieron en línea con nuestras proyecciones del Plan de Negocio 2019. Crecimos un 3% comparado con el 3T18, y logramos de nuevo un máximo histórico de rentabilidad, llegando a un 15.0% en margen neto durante los últimos 12 meses y a una utilidad neta de 550 millones de pesos, en línea con nuestro enfoque en rentabilidad de largo plazo.

Asimismo, durante el trimestre logramos cambiar la mezcla de viviendas, adaptándonos al financiamiento disponible para nuestros clientes, por lo cual prácticamente no escrituramos viviendas con subsidios e incrementamos el precio promedio en un 25% comparado con el 3T18, lo cual es prueba de la flexibilidad de nuestro modelo de negocio, de la agilidad en las inversiones y de la implementación de los equipos en cada una de nuestras plazas.

Dado los sólidos resultados de los primeros nueve meses del año con un crecimiento acumulado de 10.8% en ingresos estamos aumentando nuestra guía de resultados a 10.0% en crecimiento en ingresos para el 2019, tres puntos porcentuales por arriba de la guía publicada anteriormente de 7.0%. Trabajaremos en este cuarto trimestre para alcanzar estos resultados, enfocándonos en los segmentos que presentan buenas oportunidades y continuando con nuestro enfoque en rentabilidad.

Hacia 2020 nuestra guía preliminar del Plan Anual Vinte 2020 la vemos con un crecimiento del 10 al 15% en ingresos, continuando haciendo inversiones dado el entorno de oportunidades que vemos en el sector vivienda en el país.

Actualmente nos encontramos en una sólida posición tanto operativa como financiera, con un nivel de endeudamiento sano y proyectos importantes que nos continuarán posicionando como una de las empresas líderes en el sector. Continuaremos enfocados en rentabilidad y sustentabilidad, buscando incrementar el valor de largo plazo para nuestros accionistas así como buscar seguir fortaleciendo el balance general para lograr una empresa que trascienda.”

**René Jaime Mungarro,
Director General Adjunto**

IMPULSO AL MODELO DE NEGOCIO DE VALOR COMPARTIDO / SUSTENTABLE VINTE

A través de la reinversión de utilidades, la capitalización de este año y de las colocaciones de bonos sustentables en el pasado mes de junio, Vinte estará invirtiendo más de 3mil millones de pesos este año para continuar impulsando su modelo de negocio de valor compartido (Shared Value Business Model), que a la fecha ha impactado positivamente a más de 40 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.



El modelo de negocio junto con las políticas y prácticas corporativas nos llevó a tener una calificación ESG que nos posiciona en el top 32% dentro de una lista de 9,607 Compañías calificadas por Sustainalytics a nivel mundial.



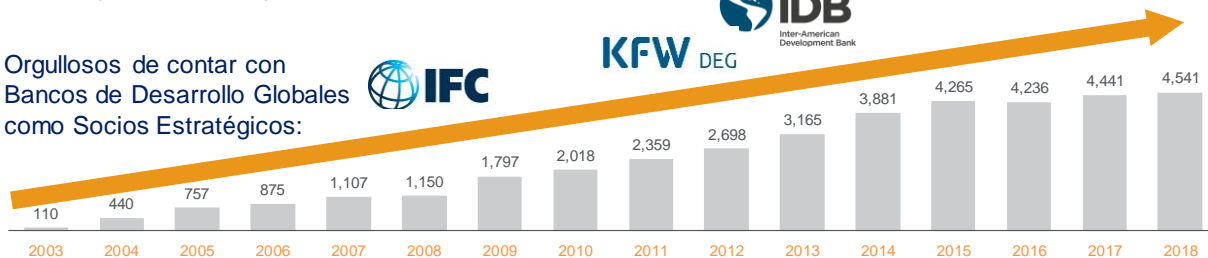
Vinte Riesgo ESG	
Clasificación	23
Percentiles	
Global	32
Global Desarrolladores	31
Número total de Empresas	9,607

0 = Riesgo Bajo, 100 = Riesgo Alto

Emisiones de Bonos Sustentables Vinte			
Fecha de Emisión	Ticker	Monto (MXN)	Vigencia (años)
Agosto 29, 2018	VINTE 18X	\$800M	7.0
Junio 5, 2019	VINTE 19X	\$293M	3.7
	VINTE 19-2X	\$407M	7.0

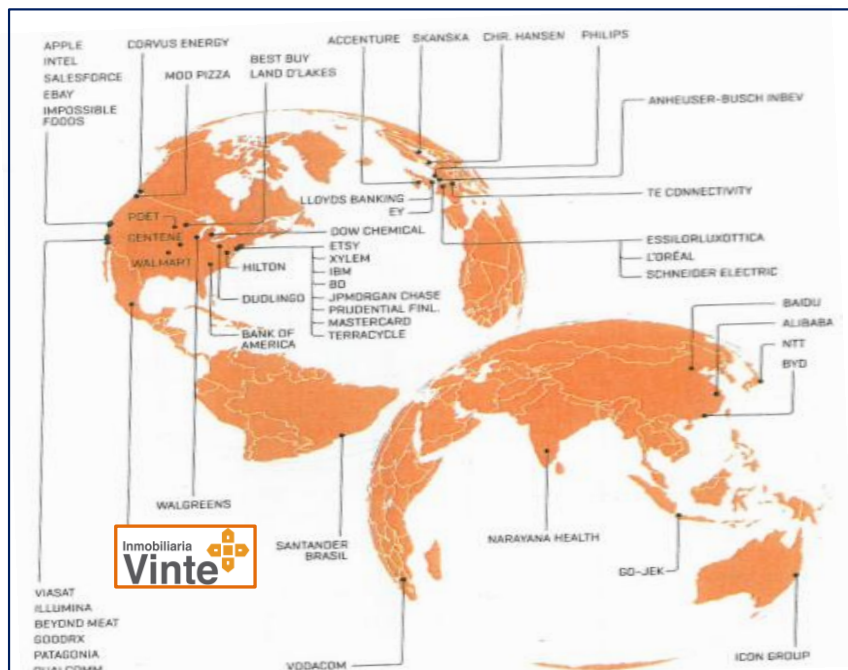
- 🏠 **Primer Bono Sustentable por un Desarrollador de Vivienda en América Latina.**
- 🏠 **Calificación más alta Sustentable de XB1+ por HR Ratings, con opinión favorable sustentable por Sustainalytics.**

🏠 **Orgullosos de contar con Bancos de Desarrollo Globales como Socios Estratégicos:**



Viviendas escrituradas desde el inicio de Vinte bajo un modelo de Negocio de Valor Compartido

En Vinte estamos orgullosos de pertenecer a la lista de 52 empresas seleccionadas por Fortune que estamos cambiando el mundo, junto con empresas como Apple, Intel y Beyond Meat, debido al impacto positivo que estamos logrando y de manera rentable.



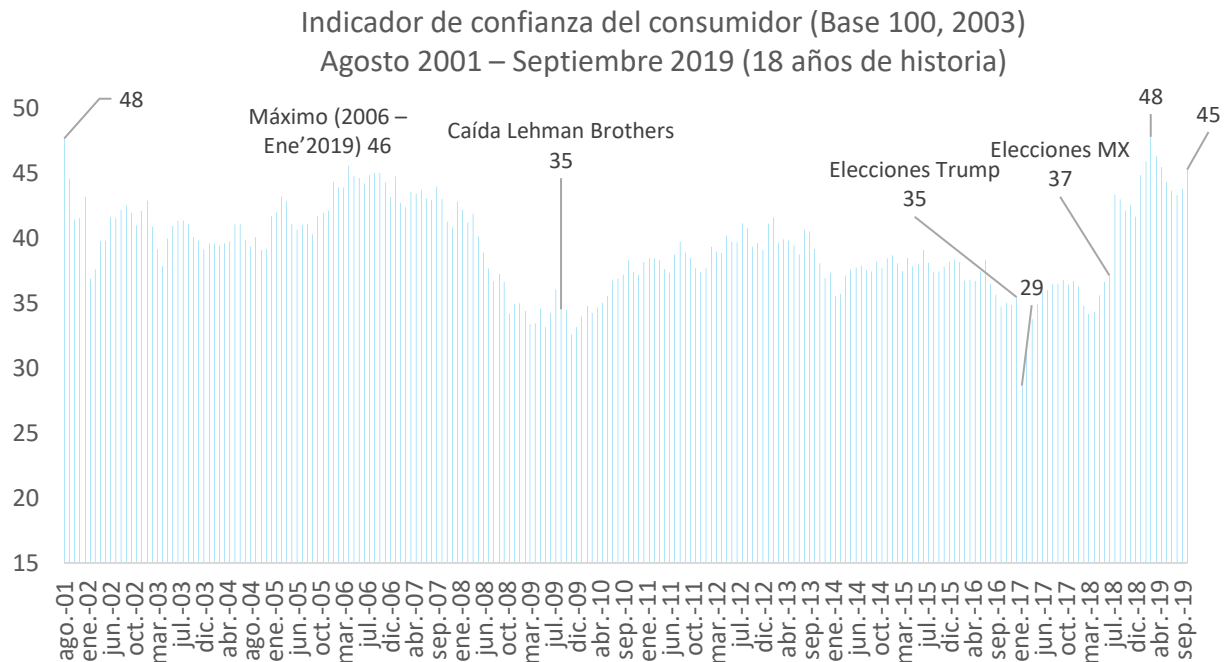
En promedio, las compañías globales que cotizan en bolsa en cada una de las cuatro listas anteriores de Change the World por Fortune han superado al MSCI World Index desde que se inició con la lista. – Fortune Sep'19

Vinte ha tenido un rendimiento desde su IPO de +19.3% incluyendo dividendos, lo cual se compara con un +9.1% del IPC.



SOBRE EL ENTORNO Y EL SECTOR

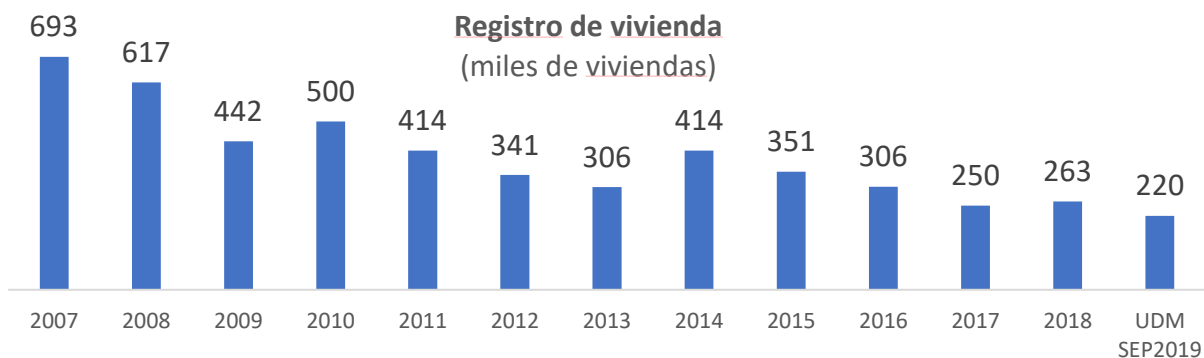
CONFIANZA DEL CONSUMIDOR CONTINÚA EN MÁXIMOS DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS



La confianza del consumidor, a pesar de que en febrero disminuyó de su máximo en 18 años, sigue en máximos de los últimos 10 años. Asimismo, la confianza del consumidor para compra de una casa se ha mantenido en sus niveles más altos de los últimos 10 años.

PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÍNIMOS DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

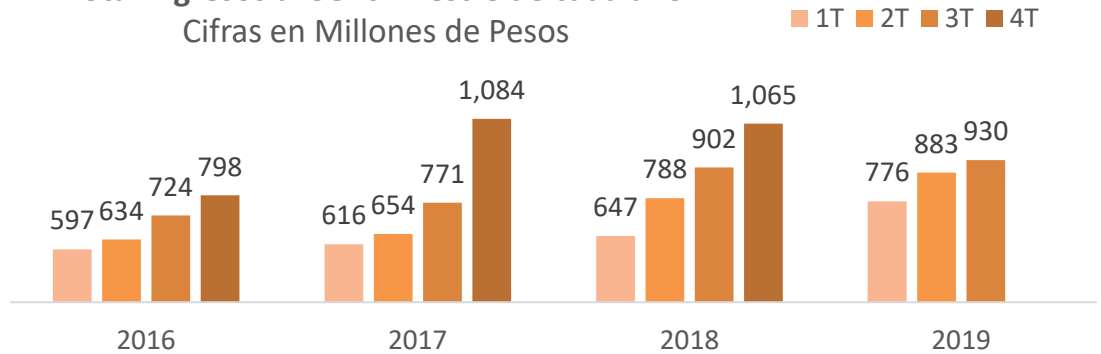
Aunque la confianza del consumidor está en máximos de los últimos 10 años, la producción de vivienda se encuentra en mínimos de los últimos 10 años, lo cual para Vinte se traduce en oportunidad de replicar su modelo de negocio sustentable.



RESULTADOS OPERATIVOS
INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

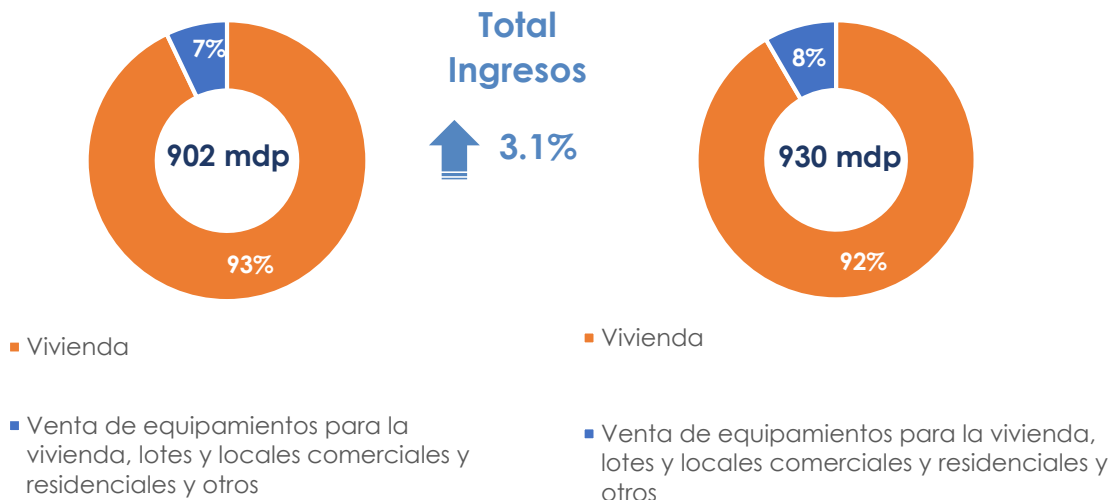
Total ingresos al 3er trimestre de cada año

Cifras en Millones de Pesos



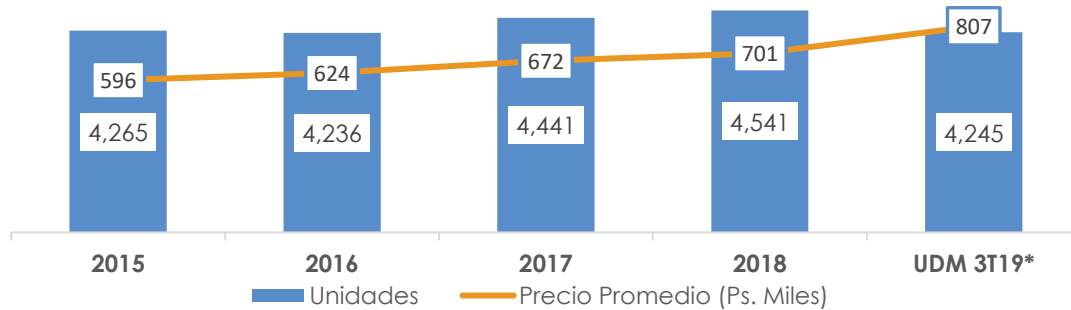
Crecimiento Anual:	+7.1%	+13.5%	+8.9%	+10.8% 9M 2019
Crec. 3er Trimestre:	+12.2%	+6.5%	+17.1%	+3.0%

Los Ingresos Totales Consolidados incrementaron 3.1%, al pasar de Ps. 902 mills. en el 3T18 a Ps. 930 mills. en el 3T19, debido a un aumento en ingresos por escrituración de viviendas con precio promedio entre Ps. 700 mil y Ps. 1 mill. del 34% y mayor a Ps. 1 mill. del 29% ante una reducción del 38% en viviendas con precio promedio menor a Ps. 700 mil, lo cual fue posible realizar dado el modelo de negocios flexible de Vinte y ante una alta absorción del mercado objetivo de viviendas dentro de nuestros conjuntos urbanos sustentables.



En el tercer trimestre de 2019, los Ingresos por escrituración de vivienda alcanzaron los Ps. 851.8 mills., representando la principal fuente de ingresos (92% de los ingresos totales); esta cifra es mayor a los Ps. 838.4 mills. del 3T18. El 8% restante se originó de la venta de equipamientos para la vivienda, así como del desplazamiento de lotes y locales comerciales y residenciales y otros servicios, los cuales sumaron Ps. 78.0 mills., lo que representa una aumento comparado con los Ps. 63.8 mills. del 3T18.

PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

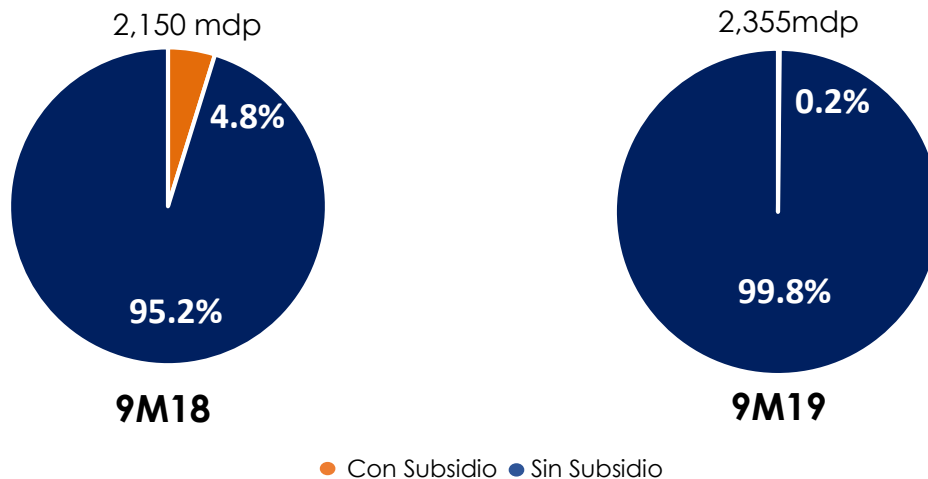


*Últimos doce meses

El precio promedio consolidado UDM a septiembre de 2019 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento anual de 14.9%, situándose en Ps. 807 mil, comparado con los Ps. 702 mil a septiembre de 2018.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

% DE SUBSIDIOS EN LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS



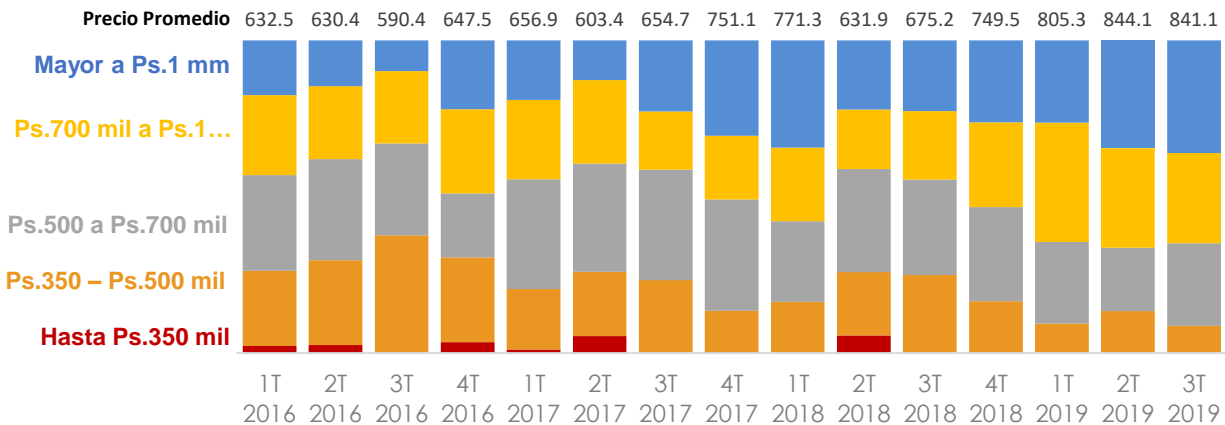
El 0.2% de los ingresos totales en los 9M19 fue resultado de ingresos por escrituración de 10 viviendas con subsidios; en los 9M18, esta cifra fue del 4.8% correspondiente a la escrituración de 281 viviendas con subsidios. La Compañía no cuenta con dependencia en subsidios para venta de viviendas.

INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

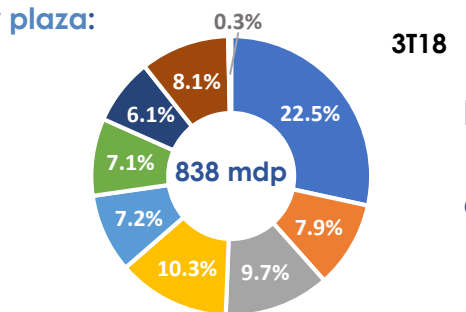
Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 15 trimestres)

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 3T'2019)



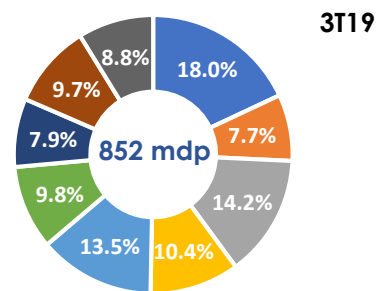
Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios políticos y en el sector hipotecario. Como resultado del mayor desplazamiento de prototipos de precio mayor a Ps. 1 millón, el precio promedio del 3T19 se situó en Ps. 841.1 mil, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

Por plaza:



3T18

Ingresos por viviendas escrituradas



3T19

- Estado de México (Norte de CDMX), VIS/VIP
- Estado de México (Norte de CDMX), VIM/VIR
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q.Roo
- Querétaro, Qro., VIS/VIP
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q.Roo
- Puebla, Pue.
- Querétaro, Qtro., VIR

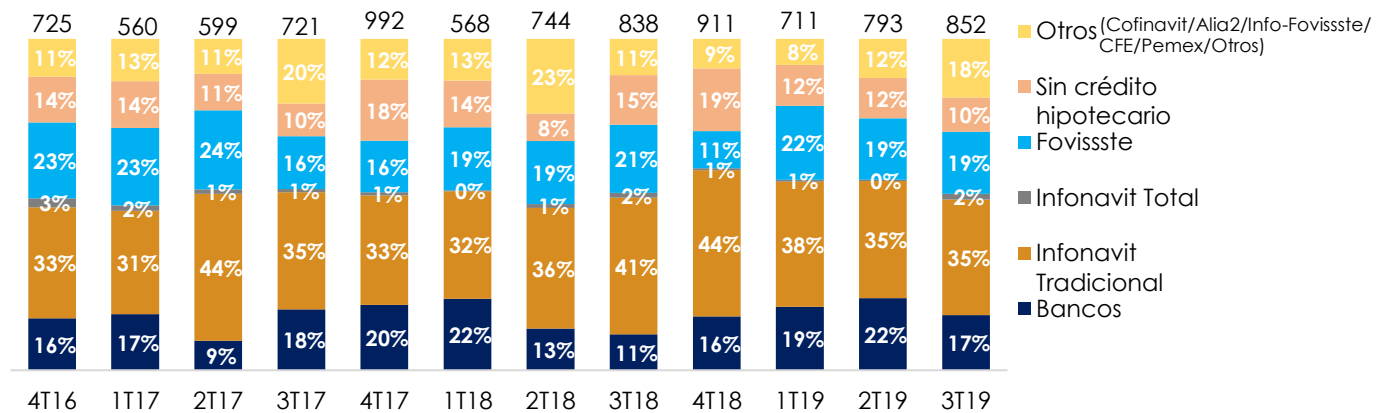
- Estado de México (Norte de CDMX), VIS/VIP
- Estado de México (Norte de CDMX), VIM/VIR
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q.Roo
- Querétaro, Qro., VIS/VIP
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q.Roo
- Puebla, Pue.
- Querétaro, Qtro., VIR

Por tipo de financiamiento

Distribución de Ingresos por tipo de Financiamiento de la Compañía (Últimos 12 trimeses)

(Ps. millones)

Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)



Durante el 3T19, los ingresos de las viviendas vendidas por medio de créditos del Infonavit y del Fovissste representaron el 54% del total, misma cifra que el 2T19 debido al continuo impulso que ha generado el instituto a todos sus afiliados.

Comparado con el 3T18, el crecimiento importante se dio a raíz de las hipotecas de la banca comercial creciendo 6.0 pp., del 11% al 17% en el 3T19 del total de financiamientos otorgados a nuestros clientes, al igual que el cofinanciamiento de la banca comercial con el Infonavit y el Fovissste mostró un crecimiento importante.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

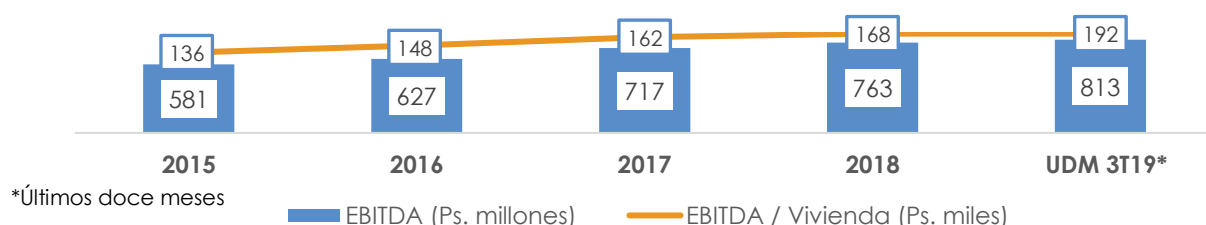
Utilidad Bruta

En el 3T19, la Utilidad Bruta ascendió a Ps. 315.8 mills., creciendo 2.9% respecto a los Ps. 306.9 mills. del 3T18. El Margen Bruto se mantuvo en 34.0% al 3T19, en comparación con el 3T18. Adicionalmente, el Costo de Ventas no considera Ps. 26 mills. y Ps. 19 mills., correspondientes a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios del 3T19 y 3T18, respectivamente.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 3T19, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos sumaron Ps. 102.7 mills., comparado con los Ps. 101.9 mills. del mismo periodo de 2018, reduciendo 20 pbs. (del 11.3% de los ingresos hace un año vs. el 11.1% en este trimestre).

EBITDA



*Últimos doce meses

En el 3T19, el EBITDA alcanzó los Ps. 213 mills., incrementándose 4.0% AsA. Asimismo, el EBITDA UDM del periodo totalizó Ps. 813 mills., presentando un aumento anual de 3.2%. El EBITDA por vivienda escriturada UDM fue de Ps. 192 mil comparado con Ps. 170 mil, creciendo un 12.5% comparado con los UDM al 3T18.

Costo Integral de Financiamiento (CIF):

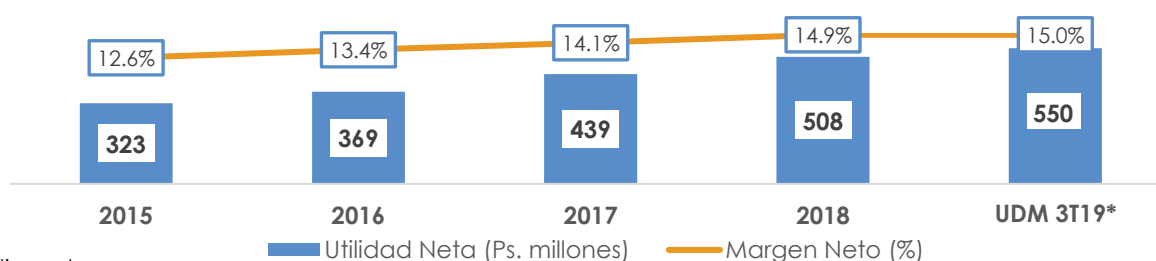
CONCEPTO (mdp)	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	25.6	19.4	31.9	61.1	50.3	21.4
Ingresos por Interés	(9.7)	(7.9)	22.6	(25.0)	(15.0)	66.8
Gastos financieros	22.3	28.7	(22.3)	58.4	68.7	(15.0)
Total CIF	38.2	40.2	(5.0)	94.5	104.0	(9.2)
CIF a Ingresos	4.1%	4.5%	(0.3 pp.)	3.6%	4.5%	(0.8pp.)

Durante el 3T19, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó Ps. 38.2 mills., disminuyendo 5.0% en comparación con el 3T18. Adicionalmente, durante los 9M19, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó Ps. 94.5 mills., disminuyendo 9.2% en comparación con 9M18. Esto debido tanto a que los mayores ingresos por intereses compensaron el aumento registrado en los intereses en el Costo de Ventas (previamente capitalizados), como a la disminución de 15.0% en gastos financieros. Cabe destacar que la proporción del CIF a ingresos disminuyó 0.8 pp., al pasar de 4.5% durante los 9M18 a 4.1% en los 9M19.

Impuestos a la Utilidad:

En el 3T19, los impuestos a la utilidad contabilizados ascendieron a Ps. 34.3 mills., 4.3% por encima de los Ps. 32.9 mills. del 3T18. La tasa impositiva de la Compañía fue de 20.1% en el 3T19, aumentando 0.2 pp., manteniéndose en línea con la tasa de 20.3% que aplicó en el 3T18, debido al impulso en las inversiones que hicimos en el 2018 y a las de este año.

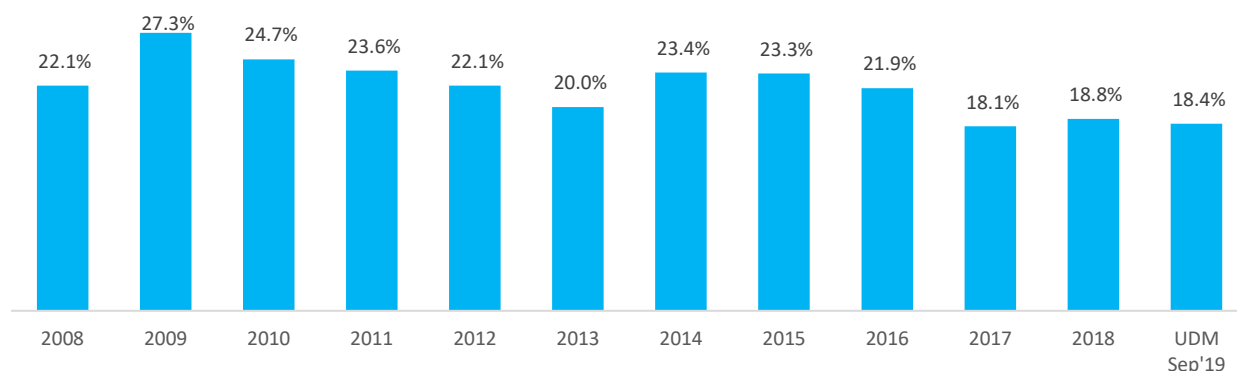
Utilidad Neta



Durante el 3T19, la Utilidad Neta alcanzó Ps. 137 mills. vs. Ps. 129 mills. en el 3T18, registrando un crecimiento de 6.1% AsA, por arriba del crecimiento en ingresos. El margen neto del trimestre aumentó 40 pbs., ubicándose en 14.7%.

Por su parte, la Utilidad Neta UDM creció 11.9% AsA, sumando Ps. 550 mills. El margen neto UDM se ubicó en 15.0%, 60 pbs. por arriba del mismo periodo del 2018 y alcanzando un nuevo máximo histórico.

ROE:



Dividendos / Utilidad Neta del año anterior: (%)

0.0% 7.4% 6.0% 6.2% 7.9% 19.0% 25.0% 50.0% 45.0% 45.0% 48.2% **42.4%**

Al cierre del 3T19, el ROE se ubicó en 18.4%, disminuyendo 0.4pbs comparado con el 4T18, considerando el aumento de capital que se dio derivado a la suscripción de acciones en septiembre. El ROE ajustado sin considerar el aumento de capital, sería igual a 19.5%.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes:

Vinte busca mantener un saldo de efectivo disponible en caja de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, consideramos que dicho monto constituye un equilibrio entre la estabilidad financiera requerida para afrontar cualquier eventualidad y la maximización del uso productivo de los recursos. Al finalizar el 3T19, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps. 391 mills. aumentando 18.6% respecto a los Ps. 329.7 mills. del 4T18. Al 30 de septiembre de 2019, el saldo de efectivo fue equivalente a 8.0 semanas de costo de ventas y gastos financieros por lo que estamos preparados para continuar haciendo inversiones en el 4T19.

Inventarios Inmobiliarios:

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de Ps. 5,410 mills. al 4T18 a Ps. 5,816 mills. al finalizar este periodo, representando un alza del 7.5%, en línea con el Plan Anual de Vinte.

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 inflación desde su adquisición y la plusvalía generada por los desarrollos de Vinte.

Deuda:

Concepto (mdp)	3T19	2T19	1T19
Deuda Bruta	2,134	2,272	2,073
Deuda Neta	1,743	1,685	1,705

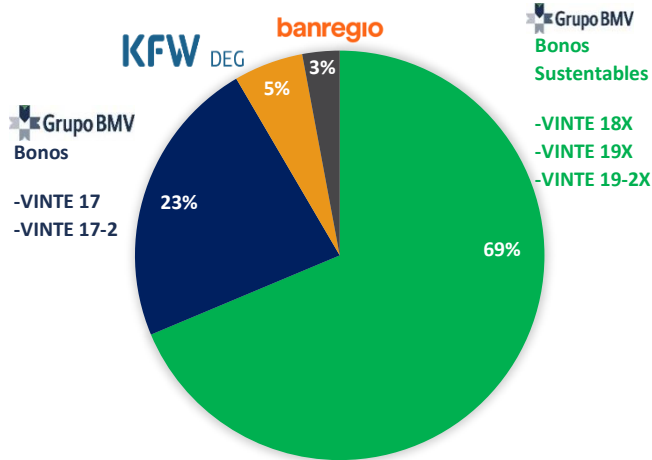
En el 3T19 el saldo de deuda dispuesta, en conformidad con las NIIFs, se situó en Ps. 2,134 mills., disminuyendo 6.1% en comparación con el 2T19, en seguimiento al uso de los recursos obtenidos en la colocación de VINTE 19X por Ps. 293 mill. a 3.7 años y VINTE19-2X por Ps. 407 mills. a 7.0 años. Al día de hoy, se ha utilizado la gran mayoría de los recursos netos obtenidos en las recientes emisiones de dichos bonos.

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional, y al finalizar el 3T19, el 87% 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 6.4 años al terminar el 3T19, alineado al plazo de las reservas territoriales de la Compañía.

Deuda \$2,184 mdp

(\$ mdp al 30 de septiembre 2019)

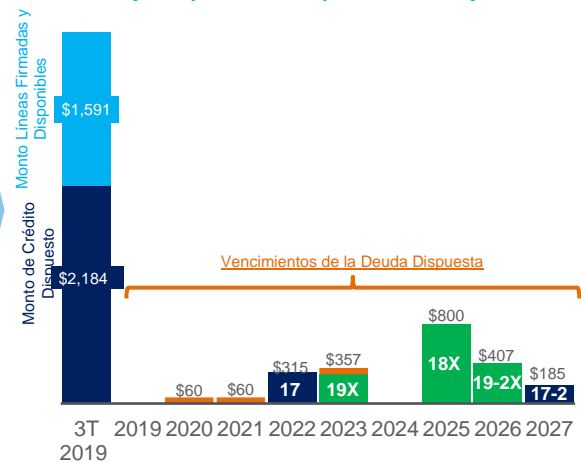


- **69%** de la deuda es **sustentable**
- **86%** de la deuda neta denominada en tasa fija
- **100%** de la deuda en pesos

· Saldo de deuda dispuesta al 30 de septiembre = \$2,184.2 mdp y \$2,298.9 mdp incluyendo factoraje.
· Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = \$2,134.1 mdp

Acceso a Financiamiento Comprometido

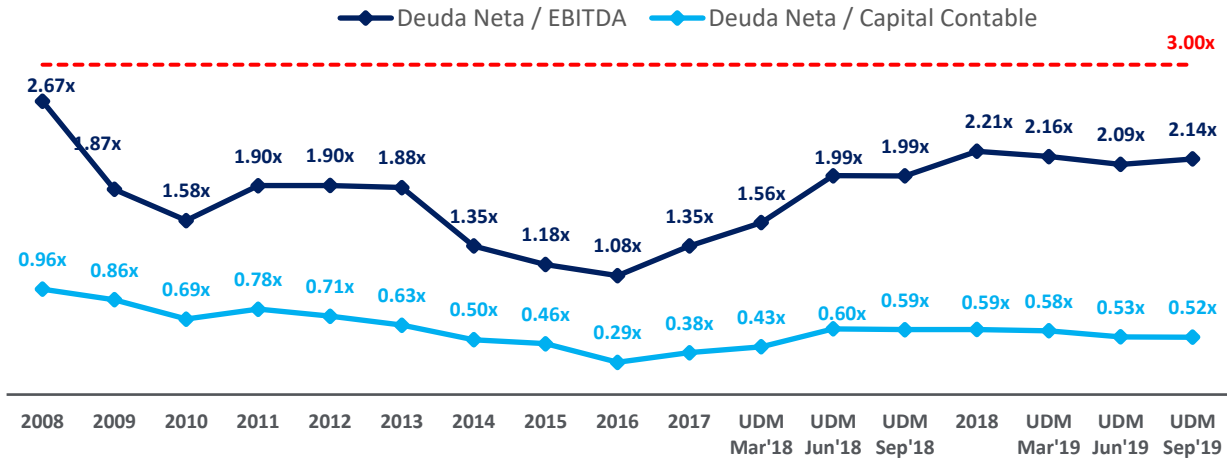
(\$ mdp al 30 de septiembre 2019)



- **Plazo** promedio de la deuda igual **6.4 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,591 mdp**, principalmente de **largo plazo**
- **Líneas dispuestas / líneas totales = 58%**

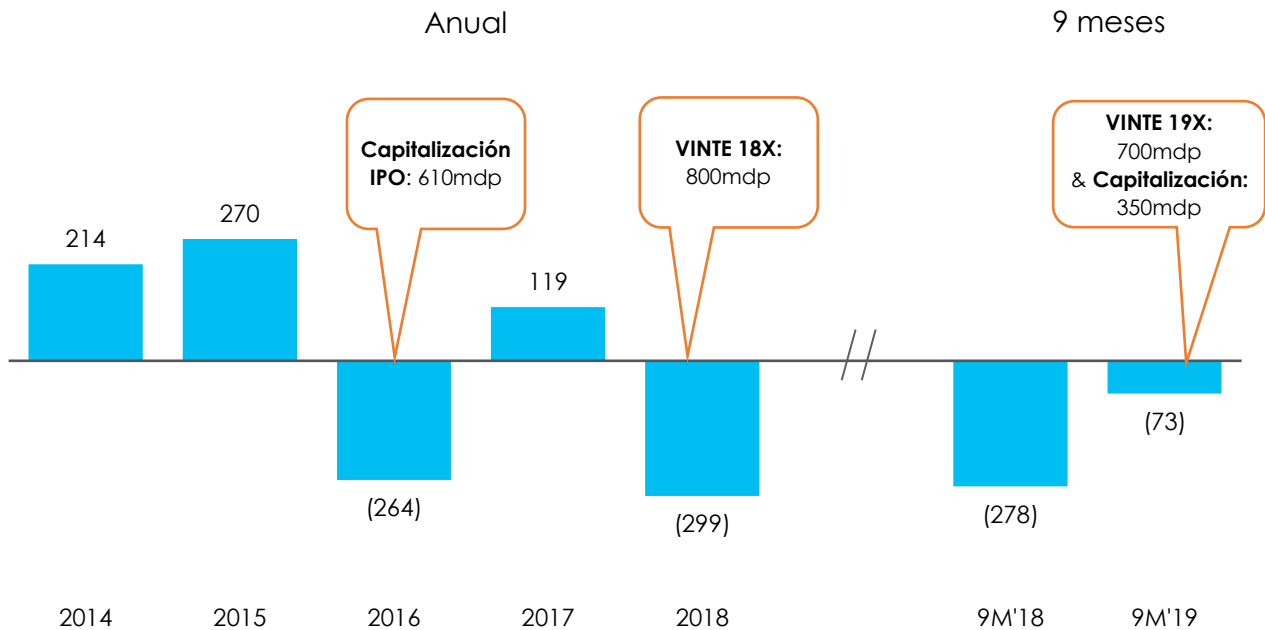
En el 3T19, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.14x, aumentando marginalmente comparado con su nivel al 2T19, mientras que la Deuda Neta / Capital Contable pasó de 0.53x en el 2T19 a 0.52x en este trimestre, manteniéndonos dentro de los lineamientos internos objetivo.

Apalancamiento
(2008 – 3T 2019)

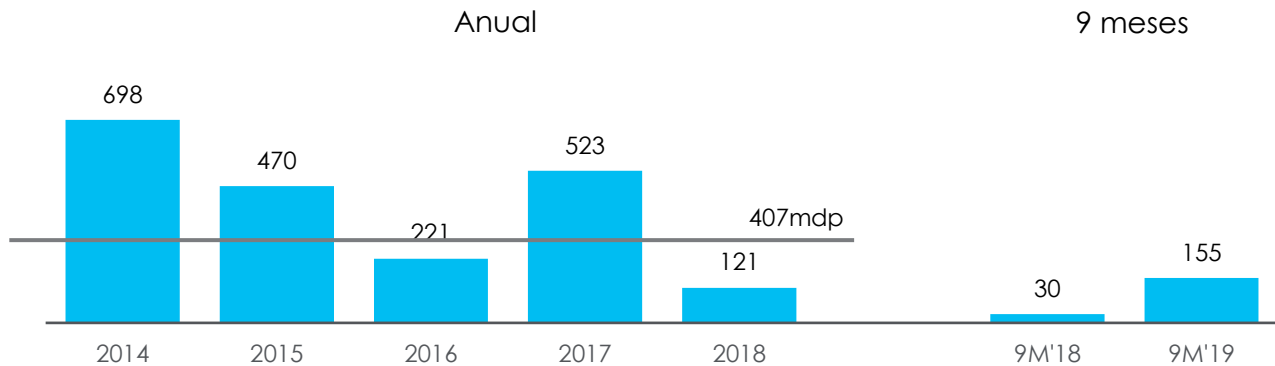


Flujo Libre de Efectivo de la Operación:

Continuamos con nuestro robusto plan de inversión con un Flujo Operativo durante los primeros 9 meses del año, al 3T19 de Ps. -73 mills, contra los Ps. -278 mills. al 3T18 y de Ps. -56 mills. al 3T17. Derivado de la obtención de recursos a través de capitalizaciones y emisiones de deuda bursátil, el Flujo Operativo resulta negativo al invertirse dichos recursos en inventarios inmobiliarios durante dichos periodos.



El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX), en los últimos 5 años ha sido de Ps. 407 mills. positivo.



INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 19 de agosto, Vinte fue reconocida por la revista Fortune como una de 52 empresas (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. Fortune considera factores como: el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa. Vinte considera un honor haber sido seleccionada como parte de esta lista en el 2019 y continuará operando como lo ha hecho desde su incorporación incluyendo la Sustentabilidad (impacto social y ambiental) e innovación como factores claves de su Modelo de Negocio.
- ✦ Durante los últimos 5 meses, Vinte ha incrementado su bursatilidad, pasando a una bursatilidad media (vs baja de 2016 a 2018), gracias en parte a la contratación del formador de mercado en julio de 2018, así como a constantes esfuerzos de la compañía por incrementar su visibilidad y a la inclusión de la acción en este año en los índices S&P/BMV Housing Index y S&P/BMV Industrials Sector Index.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 33.00	Compra
Miranda GR	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 33.00	Compra

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable, verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 16 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 40 mil viviendas en cinco 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 27 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 3T19

Inmobiliaria Vinte (Vinte) - BMV: VINTE

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

Los resultados del 3T19 de Vinte se publicaron el jueves 17 de octubre, 2019 después del cierre del mercado mexicano (3:00pm CT).

Presentada por:

Sergio Leal (Director General)

René Jaime Mungarro (Director General Adjunto)

Domingo Valdés (Director de Finanzas)

Gonzalo Pizzuto (Finanzas y Relación con Inversionistas)

Detalles de la Llamada:

Día: Viernes 18 de octubre, 2019
Hora: 11:00am CDMX / 12:00pm ET

Números:

Sin Costo: +1-877-407-9205
EE.UU./Internacional: +1-201-689-8054
México: 01-800-522-0034

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 2019 Y 2018

ACTIVO (Ps. miles)	SEPT 30, 2019	SEPT 30, 2018	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	391,016	694,198	(43.7%)
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	257,473	253,437	1.6%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	67,320	19,147	251.6%
Inventarios inmobiliarios	2,869,325	3,481,609	(17.6%)
Pagos anticipados y otros activos	163,013	155,812	(4.6%)
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	3,748,146	4,604,202	(18.6%)
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	2,946,832	1,802,475	63.5%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	83,683	29,943	179.5%
Propiedades, mobiliario y equipo	106,789	55,394	92.8%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	64,720	56,607	14.3%
Otros activos a largo plazo	32,356	44,787	(27.8%)
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	3,660	4,776	(23.4%)
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	3,238,039	1,993,982	62.4%
TOTAL DE ACTIVOS	6,986,185	6,598,184	5.9%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	SEP 30, 2019	SEP 30, 2018	Δ%
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	463,306	413,653	12.0%
Proveedores de terrenos CP	32,944	359,174	(90.8%)
Dividendos por pagar	-	-	-
Deuda con costo de CP	60,000	64,040	(6.3%)
Impuestos y otras cuentas por pagar	93,303	103,862	(10.2%)
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	114,728	34,977	228.0%
Otros pasivos circulantes sin costo	65,533	163,029	(59.8%)
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	829,814	1,138,735	(27.1%)
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	116,103	928,130	(87.5%)
Certificado bursátil	1,957,990	1,269,733	54.2%
Créditos diferidos	-	-	-
Impuestos diferidos	654,694	605,496	8.1%
Otros pasivos LP sin consto	2,960	2,464	20.1%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	2,820,389	2,805,823	0.5%
TOTAL DE PASIVOS	3,650,203	3,944,558	(7.5%)
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,212,281	862,281	40.6%
Reserva para readquisición de acciones	151,574	56,731	167.2%
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,972,127	1,734,613	13.7%
Resultados del Ejercicio	-	-	-
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	3,335,982	2,653,626	25.7%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	6,986,185	6,598,184	5.9%

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Ps. miles)	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,067	1,287	(17.1%)	2,985	3,281	(9.0%)
Precio Promedio (Miles)	841.1	675.2	24.6%	831.0	682.1	21.8%
Ingresos	929.8	902.2	3.1%	2,588.4	2,336.6	10.8%
Costos de Ventas (Sin intereses)	613.9	595.3	3.1%	1,732.8	1,550.3	11.8%
Utilidad Bruta	315.8	306.9	2.9%	855.5	786.3	8.8%
Margen Bruto	34.0%	34.0%	(0.0 pp.)	33.1%	33.7%	(0.6 pp.)
GAV y Otros Gastos	102.7	101.9	0.8%	296.9	278.2	6.7%
EBITDA	213.1	205.0	4.0%	558.7	508.0	10.0%
Margen EBITDA	22.9%	22.7%	0.2 pp.	21.6%	21.7%	(0.2 pp.)
Depreciación y Amortización	11.6	6.6	75.0%	31.5	18.2	72.9%
CIF	38.2	40.2	(5.0%)	94.5	104.0	(9.2%)
Participación en Negocios Conjuntos	7.9	3.9	105.9%	10.3	6.1	68.8%
Utilidad Antes de Impuestos	171.3	162.0	5.7%	443.1	391.9	13.0%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	18.4%	18.0%	0.5 pp.	17.1%	16.8%	0.3 pp.
ISR	34.3	32.9	4.3%	88.6	79.1	12.0%
Utilidad Neta	136.9	129.1	6.1%	354.5	312.9	13.3%
Margen Neto	14.7%	14.3%	0.4 pp.	13.7%	13.4%	0.3 pp.

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

Ps. Miles	3T19	3T18	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	443,080	391,942	13.0%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	31,497	18,216	72.9%
Amortización de gastos de colocación de deuda	9,160	11,188	(18.1%)
Baja de activos	-	-	-
Participación en negocio conjunto	-2,597	-5,893	55.9%
Intereses a cargo	-79,917	-136,753	71.1%
Intereses a favor	-	-	-
Suma	545,973	542,283	0.7%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	45,646	73,230	(37.7%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	-406,527	-1,084,974	(62.5%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-93,817	31,873	(394.3%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	-182,095	197,248	(192.3%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-25,278	80,575	(131.4%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-50,368	-15,824	218.3%
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-712,439	-717,873	(0.8%)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	-166,466	-175,590	(5.2%)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	-23,310	-17,285	34.9%
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-23,310	-17,285	34.9%
Aumento en financiamiento bancario	1,812,707	2,439,717	(25.7%)
Aumento en financiamiento bursátil	700,000	800,000	(12.5%)
Recompra de Acciones	-4,829	4,790	(200.8%)
Disminución en instituciones de crédito	-2,385,107	-2,214,277	(7.7%)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	90,349	-27,679	NA
Aumento de capital	350,000	-	NA
Gastos de colocación de deuda	-19,889	-53,544	62.9%
Dividendos pagados	-212,251	-209,029	1.5%
Intereses pagados	-79,917	-136,753	41.6%
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	251,063	603,225	(58.4%)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	61,287	410,250	(85.1%)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	329,728	283,849	16.2%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	391,015	694,198	(43.7%)