

Inmobiliaria

Vinte



Una vida como debería ser la vida.

4T16



VINTE REPORTA CRECIMIENTO DE 14.0% EN UTILIDAD NETA Y EBITDA DE PS.627 MILLONES EN EL 2016

Cd. de México, México a 27 de febrero de 2017. – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda media y residencial en México, anunció el día de hoy sus resultados por el cuarto trimestre y ejercicio completo 2016. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos, son preliminares y no auditadas, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas porredondeo.

INFORMACIÓN RELEVANTE

Consolidada

- ✦ Los ingresos consolidados del 4T16 alcanzaron Ps.798 mills., +7.3% AsA, en línea con el aumento en el precio promedio de 7.4%, que alcanzó Ps.647.5 mil, este incremento se logró por la orientación hacia prototipos de mayor valor.
- ✦ El EBITDA del trimestre alcanzó Ps.210 mills., -1.0% AsA, con un margen de 26.3%, esto debido a una base de comparación atípica luego de una disminución extraordinaria de los Gastos de Administración y Ventas del 4T15 que resultó en un margen de 28.6% en dicho periodo.
- ✦ La utilidad neta del 4T16 fue de Ps.125 mills. (Ps.0.66/acción), +12.9% AsA, en contraste con la reducción del EBITDA, como resultado de menores gastos financieros e impuestos, mostrando un margen neto del 15.7% y un ROE de 21.7%¹.
- ✦ El 29 de septiembre de 2016, Vinte ejecutó exitosamente su OPI, obteniendo recursos netos por Ps.611 mills. A la fecha, aproximadamente el 50% fueron destinados a inversión para el avance de proyectos en desarrollo, principalmente terrenos, y el restante 50% en una reducción temporal de la deuda revolvente. Este 50% de los recursos netos será invertido a lo largo de 2017.

Interés social (Ps. 340K– 550K)

- ✦ Los ingresos por vivienda de interés social del 4T16 alcanzaron los Ps.222 mills. (30.6% de los ingresos totales por venta de vivienda), -19% AsA, explicado principalmente por una disminución de la misma magnitud (19%), en el número de unidades vendidas de este segmento, mientras el precio promedio alcanzó los Ps.412 mil, 0.3% superior vs el 4T15. En este segmento se escrituraron 538 unidades, de las cuales tan sólo 143 emplearon subsidio, es decir, 12.4% del total de unidades escrituradas del periodo y 7.9% de los ingresos totales por venta de vivienda.

Interés medio (Ps. 550K – 1,100K)

- ✦ Los ingresos por vivienda de interés medio del 4T16 alcanzaron los Ps.344 mills. (47.4% de los ingresos por venta de vivienda), +6% AsA, impulsados principalmente por un aumento de 7% AsA en el número de unidades escrituradas, mientras el precio promedio alcanzó los Ps.681mil, (-0.9%, AsA) El total de unidades escrituradas en este segmento ascendió a 505.

Interés residencial (Ps. 1,100K – 3,000K)

- ✦ Los ingresos por vivienda residencial del 4T16 alcanzaron los Ps.160 mills. (22% de los ingresos por venta de vivienda), +35% AsA, impulsados principalmente por un aumento de 23% en las unidades escrituradas, mientras el precio promedio alcanzó los Ps.1,412 mil, (+9.8% AsA) En este segmento se escrituraron 113 unidades en el cuarto trimestre.

Otros Ingresos

- ✦ Al 4T16 los otros ingresos alcanzaron los Ps.72.6 mills., lo que representa un incremento significativo del 146% AsA, este aumento se explica principalmente por el aumento en ventas de predios y locales comerciales (equipamiento Ps.23.5 mills., Locales y terrenos comerciales Ps.41.7 mills. y servicios de construcción y otros Ps.7.4 mills.), las ventas de equipamiento para la vivienda por Ps. 20.3 mil, fueron similares a los Ps. 20.4 mil de 2015.

RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

(Ps. Mills.)	Estado de Resultados						Márgenes			
	4T16	4T15	Δ%	2016	2015	Δ%	4T16	4T15	2016	2015
Viviendas (Unid) y Precio Promedio (miles)	1,156	1,225	(5.6)	4,236	4,265	(0.7)	647.5	603.0	624.2	596.1
Ingresos	798	743	7.3	2,752	2,569	7.1	100%	100%	100%	100%
Costo de Ventas (Sin intereses)	500	468	6.9	1,801	1,707	5.5	62.7	63.0	65.5	66.4
Utilidad Bruta	297	275	8.0	951	862	10.3	37.3	37.0	34.5	33.6
GAV y otros Gastos	87	63	38.5	324	282	15.0	10.9	8.5	11.8	11.0
EBITDA	210	212	(1.0)	627	581	7.9	26.3	28.6	22.8	22.6
Dep y amortización	4	4	5.6	15	13	17.0	0.5	0.5	0.5	0.5
CIF	28	33	(15.0)	109	113	(3.5)	3.5	4.4	3.9	4.4
Participación en Negocios Conjuntos	(1)	(0)	123.0	(4)	(0)	>100	(0.1)	(0.0)	(0.1)	(0.0)
Utilidad antes de Impuestos	177	175	1.2	499	455	9.7	22.2	23.6	18.1	17.7
ISR	52	64	(18.9)	130	131	(0.7)	6.5	8.6	4.7	5.1
Utilidad Neta	125	111	12.9	369	323	14.0	15.7	14.9	13.4	12.6

Balance General (Ps. Mills.)	2016	2015	Δ%	Δ\$
Efectivo e Inv. Temporales	218	213	2.4	5
Cuentas por cobrar	329	244	34.8	84
Inventarios Inmobiliarios	3,447	2,653	29.9	794
Otros activos netos	316	246	28.5	70
Total Activos	4,309	3,356	28.4	953
Cuentas por pagar y Acreedores	367	329	11.5	38
Anticipos de clientes	78	57	36.8	21
Impuestos diferidos	457	382	19.9	76
Impuestos y otros pasivos	110	106	4.1	4
Pasivo por Operaciones de Factoraje	94	100	(5.7)	(6)
Total Pasivos sin costo y Factoraje	1,106	973	13.7	133
Créd. Corporativos largo plazo	698	704	(0.8)	(5)
Certificados Bursátiles	197	196	0.6	1
Total Deuda *	895	900	(0.5)	(4)
Total Pasivos	2,001	1,873	6.9	129
Capital Social	862	251	243.1	611
Resultados Acumulados y Otros	1,445	1,232	17.3	213
Capital Contable	2,307	1,483	55.6	824

*Sin costo de emisiones

1. Como resultado de la reciente oferta pública de la Compañía, el ROE aquí presentado es el resultado de dividir la utilidad neta de 2016 entre el promedio del capital contable al cierre de cada trimestre a partir del 4T15, o en su caso el promedio del capital invertido para el ROIC.
2. CIF incluye intereses capitalizables en costo de ventas por Ps.19.5 y Ps.19.2 mills respectivamente para el 4T16 y 4T15 y Ps.63.9 y Ps.69.2 mills. para resultados anuales 2016 y 2015 respectivamente

Razones Financieras	2016	2015	Δ%
ROE	21.7%	23.3%	(157pb)
ROIC	24.9%	28.2%	(330pb)
Cobertura Intereses	5.76x	5.16x	-
Deuda Bruta / EBITDA	1.43	1.55	-
Deuda Neta / EBITDA	1.08	1.18	-
Pasivos Totales / CC	0.87	1.26	-
Deuda Neta / CC	0.29	0.46	-
Costo de la deuda	12.1%	12.6%	(50pb)
Rotación de Cap. De Trabajo	0.83	1.02	-
EBITDA por vivienda	148k	136k	8.7%
Utilidad por Acción Ajust.	1.95	1.99	(2.1)

Principales Indicadores	2016	2015	Δ%
Ingresos UDM	2,752	2,569	7.1
EBITDA UDM	627	581	7.9
Utilidad neta UDM	369	323	14.0

CARTA DEL DIRECTOR

Estimados inversionistas,

El año que concluye constituyó un periodo importante de consolidación para Vinte, tanto en su modelo de negocios como en su institucionalización, ahora como empresa pública. Nos diferenciamos claramente en el sector vivienda por brindar no sólo un hogar sino un instrumento de inversión a nuestros clientes, como lo refleja nuestro firme compromiso en la post-venta de los inmuebles que desarrollamos, la que a su vez proporciona impulso a la plusvalía de nuestros desarrollos, así como una sólida promoción de boca-en-boca. Nuestra salida a bolsa cristaliza la madurez de nuestra compañía en gobierno corporativo, responsabilidad social y sustentabilidad, lo que a través del tiempo nos ha permitido contar con la inversión de instituciones como el IFC "International Finance Corporation" (organismo del Banco Mundial) y el IIC "Inter-American Investment Corporation (organismo del Banco Interamericano de Desarrollo), así como la obtención de múltiples galardones.

A la fecha de este reporte, hemos avanzado en el empleo de los recursos netos por Ps.611 mills. obtenidos en nuestra OPI. A la fecha, aproximadamente el 50% fueron destinados a inversión para el avance de proyectos en desarrollo, principalmente terrenos, y el restante 50% en una reducción temporal de la deuda revolvente. Este 50% de los recursos netos será invertido a lo largo de 2017. Con el arranque de nuestros desarrollos, como el proyecto Catania Residencial en Cancún, entre otros que pensamos inaugurar en los siguientes meses, anticipamos fortalecer nuestra mezcla de ingresos en el segmento medio y residencial, para seguir exhibiendo un crecimiento de calidad, acompañado de márgenes de operación superiores.

En lo referente a la coyuntura actual, estamos confiados de enfrentarla con prudencia y solidez, contando con: i) el 100% de nuestra deuda en pesos y el menor costo de fondeo del sector vivienda; ii) una muy baja exposición a insumos dolarizados; iii) baja exposición a subsidios (12.7% de los ingresos); así como con firmes fundamentales del sector; iv) la existencia de un "déficit" significativo para atender la demanda efectiva de vivienda con acceso a hipoteca en México; y, v) continuidad de créditos hipotecarios, que han mostrado dinamismo, aún, en periodos de altos niveles de tasas, incluso superiores a los actuales. Más aún, nuestro modelo de negocios ya ha hecho frente de manera exitosa a circunstancias adversas, como las afrontadas en 2009 y 2013.

Adentrándonos en la operación del cuarto trimestre de 2016, los ingresos totales aumentaron 7.3%, en línea con el aumento de 7.4% en el precio ponderado consolidado (logrado por mayor participación en el segmento de Interés medio e Interés Residencial), que compensaron una disminución de 5.6% en unidades escrituradas, conforme a nuestra estrategia de ventas de "mayor valor" y "mejor mezcla". El EBITDA no estuvo en línea con los ingresos (-1% AsA), pues la relación de GAV/Ingresos aumentó en 246pb, consecuencia del efecto combinado de gastos no recurrentes relacionados al inicio de operaciones en nuevos proyectos, y una baja base comparativa en GAV del año anterior, que surgió de una reclasificación contable efectuada a finales de 2015 (donde se capitalizaron ciertos gastos relacionados con la realización de la OPI). Es importante destacar que esperamos la normalización en nuestros rangos de gastos tan pronto como el 1T17. El efecto incremental de GAV en la Utilidad Neta se compensó gracias a una menor proporción de CIF e Impuestos a Ingresos en el cuarto trimestre de 2016.

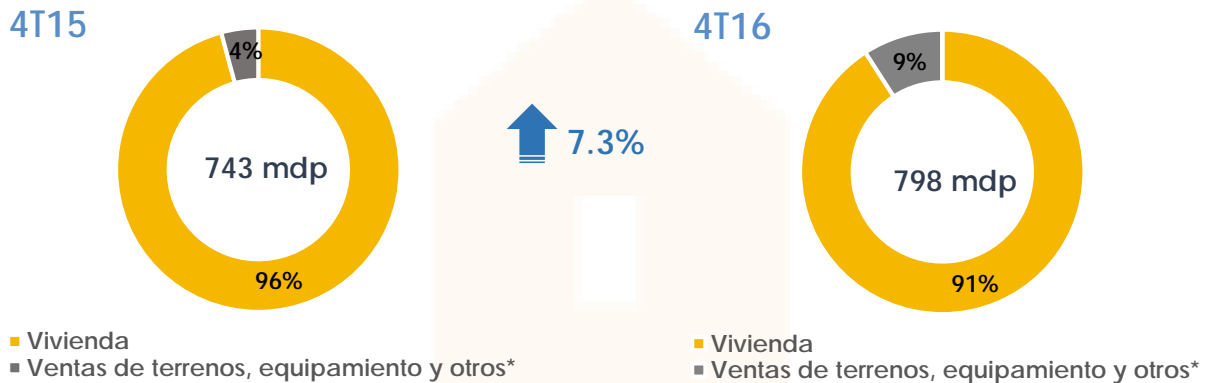
Para el ejercicio 2017, en consistencia con nuestra estrategia y conforme a nuestra Guía (previamente comunicada y contenida en este reporte), buscaremos un crecimiento de calidad, con Ingresos Totales avanzando moderadamente por encima de 2016, pero con el EBITDA y la Utilidad Neta creciendo en doble dígito, impulsados por un crecimiento subyacente del precio promedio, derivado de una mejor mezcla.

En seguimiento a nuestro compromiso de impulsar la operatividad de nuestra acción, el pasado 6 de diciembre de 2016 fue anunciada la constitución de un Fondo de Recompra por hasta Ps.100 mills. Quiero destacar que continuaremos honrando nuestro compromiso con nuestros inversionistas, a través de sustentar un modelo de negocios altamente rentable y sostenible.

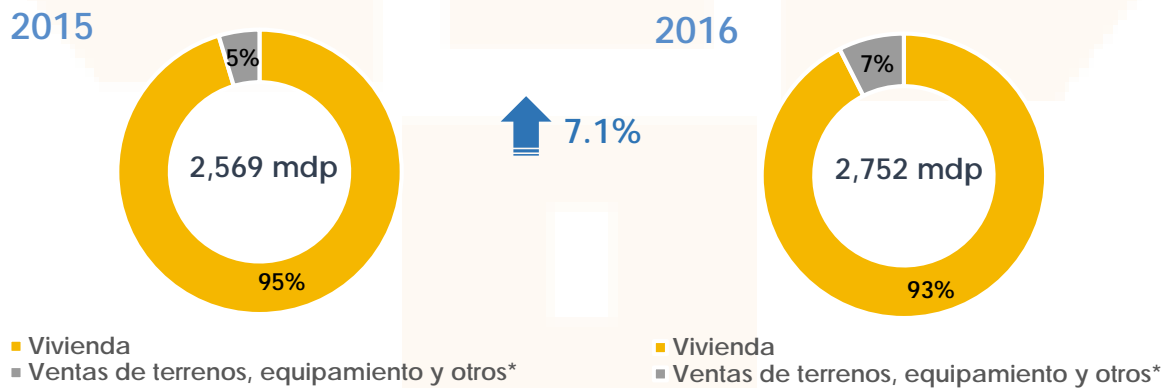
*Sergio Leal Aguirre,
Pdte. del Consejo y Dr. General*

RESULTADOS OPERATIVOS

INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS



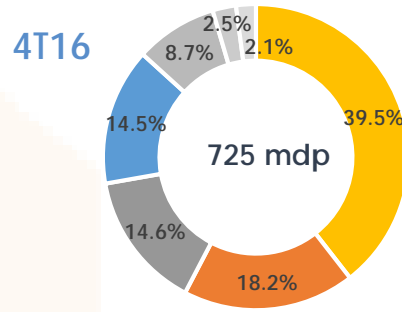
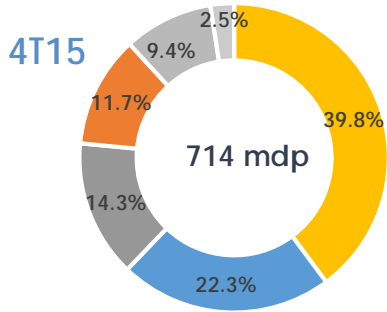
Los Ingresos Totales Consolidados durante el 4T16 registraron un incremento de 7.3% AsA, al ascender a Ps.798 millones, un incremento de 54.5 millones vs. los ingresos registrados en el cuarto trimestre del año anterior, explicado por una mejor mezcla de ventas de vivienda, así como por un aumento en ingresos de venta de locales y terrenos comerciales por Ps. 37 millones.



Los Ingresos Totales Consolidados durante el ejercicio 2016 registraron un incremento de 7.1% AsA, al ascender a Ps.2,752 millones, un incremento de Ps.183 millones vs. los ingresos promedio del año anterior, debido principalmente a una mejor mezcla de ventas. El precio promedio del año, incluyendo Ps.23 mil por vivienda correspondiente a venta de equipamiento, incrementó 4.7% para alcanzar Ps. 624 mil.

DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR VIVIENDA

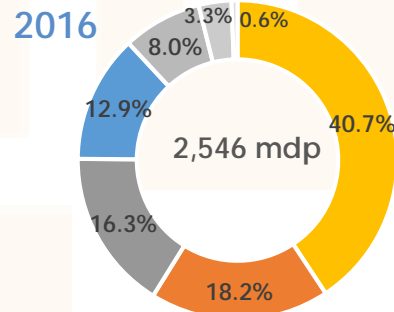
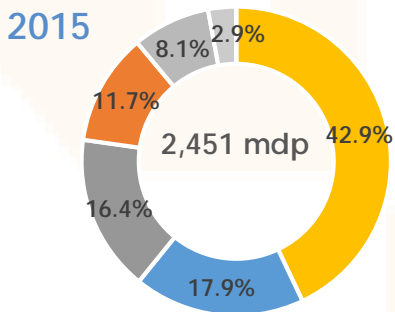
Por plaza:



↑ 1.6%

- Cd. de México Norte
- Querétaro, Qtro.
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q.Roo
- Puebla, Pue.

- Cd. de México Norte
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Pachuca, Hgo.
- Querétaro, Qtro.
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q.Roo
- Puebla, Pue.



↑ 3.8%

- Cd. de México Norte
- Querétaro, Qtro.
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q.Roo
- Puebla, Pue.

- Cd. de México Norte
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Pachuca, Hgo.
- Querétaro, Qtro.
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q.Roo
- Puebla, Pue.

Durante el 4T16 y todo el año, nuestros desarrollos en Playa del Carmen fueron los que mostraron mayor crecimiento, de esta manera se incrementa la contribución en los ingresos.

INGRESOS POR VIVIENDAS (mdp)	4T16	4T15	Δ%	UDM 2016	UDM 2015	Δ%
Cd. México Norte	286	284	0.7	1,036	1,053	(1.6)
Pachuca, Hgo.	106	102	3.1	414	402	3.1
Playa del Carmen, Q. Roo	132	83	58.4	462	287	61.0
Querétaro, Qro	105	159	(33.9)	329	439	(24.9)
Tula, Hgo.	63	67	(5.7)	204	199	2.3
Cancún, Q. Roo	18	18	2.4	85	72	17.7
Puebla, Pue.	15	0	100.0	15	0	100.0
Total	725	714	1.6	2,546	2,451	3.8

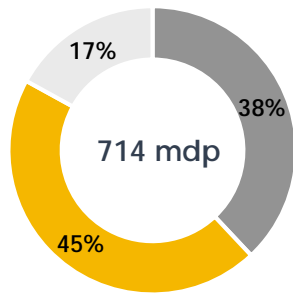
VIVIENDAS ESCRITURADAS (unidades)	4T16	4T15	Δ%	UDM 2016	UDM 2015	Δ%
Cd. México Norte	388	416	(6.7)	1,522	1,618	(5.9)
Pachuca, Hgo.	182	156	16.7	675	635	6.3
Playa del Carmen, Q. Roo	190	136	39.7	713	503	41.7
Querétaro, Qro	179	317	(43.5)	614	854	(28.1)
Tula, Hgo.	139	158	(12.0)	470	482	(2.5)
Cancún, Q. Roo	44	42	4.8	208	173	20.2
Puebla, Pue.	34	0	100.0	34	0	100.0
Total	1,156	1,225	(5.6)	4,236	4,265	(0.7)

Los Ingresos por vivienda durante el 4T16 aumentaron 1.6% vs. el 4T15, la principal plaza fue Cd. de México Norte, participando con un 39% del total de ventas. El crecimiento de 58.4% en ingresos Playa del Carmen y el inicio de operaciones en Puebla compensaron la disminución de ingresos en Querétaro y Tula.

Por segmento:

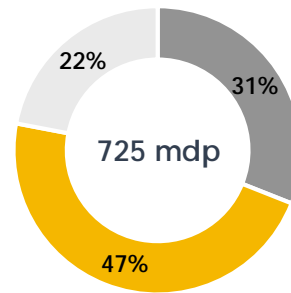


4T15



■ Interés Social ■ Interés Medio
■ Interés Residencial

4T16

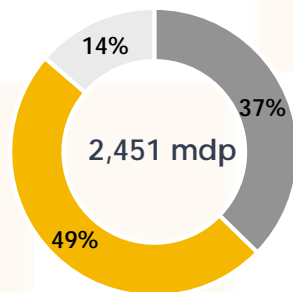


■ Interés Social ■ Interés Medio
■ Interés Residencial

↑ 1.6%

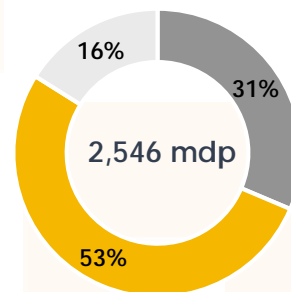
El segmento de Vivienda Media es el que tuvo una mayor participación en los ingresos por vivienda del 4T16, representando el 47% vs. el 45% que representó en el 4T15.

2015



■ Interés Social ■ Interés Medio
■ Interés Residencial

2016



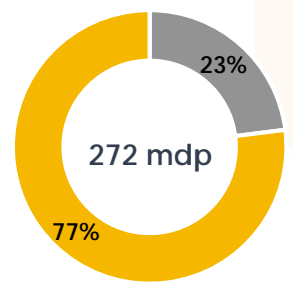
■ Interés Social ■ Interés Medio
■ Interés Residencial

↑ 3.8%

La participación conjunta de los segmentos de Vivienda Media y Residencial pasó de 62.7% en el 2015 a 68.6% en el 2016, mientras la participación del segmento de Interés Social se redujo de 37.3% en el 2015 a 31.4% en el 2016.

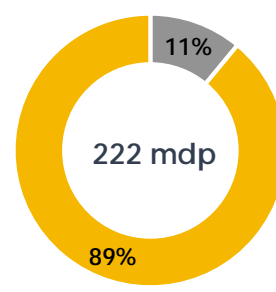
Interés Social:

4T15



■ ≥ 340k ■ ≥ 350k ≤ 550k

4T16

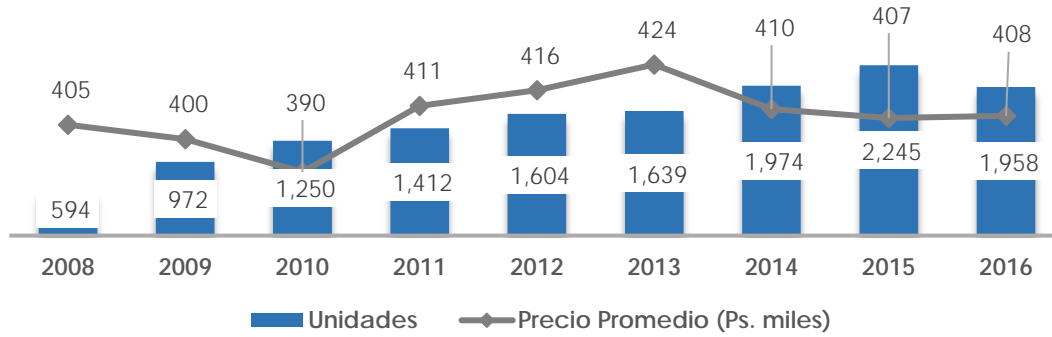


■ ≥ 340k ■ ≥ 350k ≤ 550k

↓ 18.6%

Los ingresos del segmento de Interés Social disminuyeron 18.6% en el 4T16 con respecto al mismo trimestre del año anterior, como resultado de una caída de 18.9% en las unidades escrituradas, que sobre compensó a un incremento de 0.3% en el precio promedio.

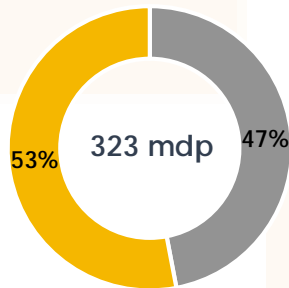
Precio Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento Social



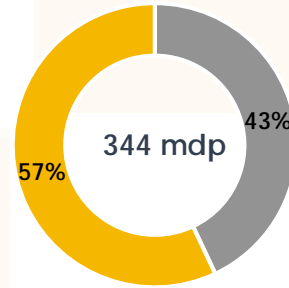
Durante el 2016 se registró una disminución de 13% AsA, en las unidades vendidas en el segmento de interés social, mientras que el precio promedio prácticamente permaneció sin cambios, incrementando marginalmente +0.2% AsA. En el acumulado del año, el segmento de interés social contribuyó con el 31% de los ingresos de venta de vivienda y representa una baja en la contribución de 5.9 puntos porcentuales respecto del 2015.

Interés Medio:

4T15



4T16



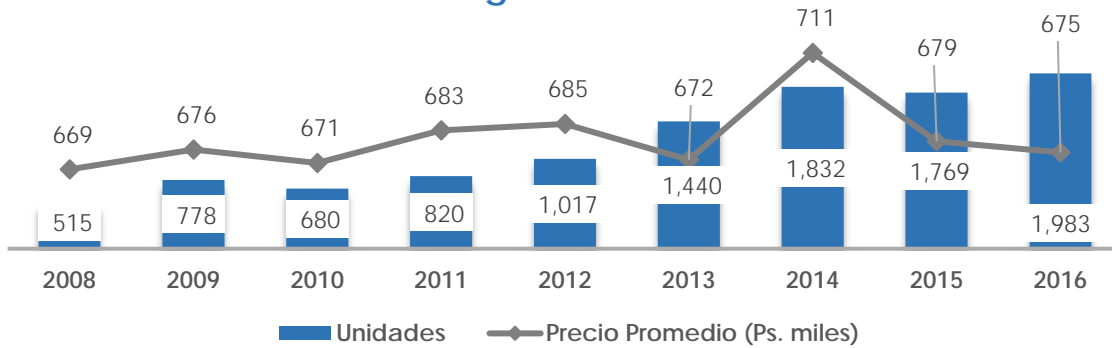
↑ 6.5%

■ ≥ 550k ≤ 700k ■ ≥ 700k ≤ 1.1M

■ ≥ 550k ≤ 700k ■ ≥ 700k ≤ 1.1M

El Segmento de Interés Medio fue el que más contribuyó a los ingresos de vivienda escriturada en el 4T16, al representar el 47% de los mismos. El aumento de 6.5% AsA en los ingresos de este segmento se explica por un aumento de 7.4% AsA en el número de unidades escrituradas, que sobre compensó una disminución de 1% en el precio promedio.

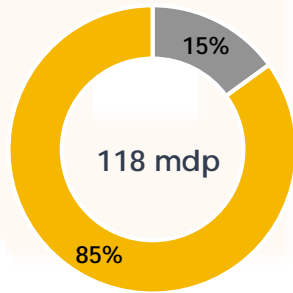
Precio Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento Medio



En el ejercicio 2016, el segmento de interés medio registró un crecimiento en el número de unidades escrituradas de 12% AsA y representó el 53% de los ingresos por escrituración de vivienda. El aumento en unidades fue parcialmente compensado por una baja del 1% en el precio promedio acumulado de 2016. En este segmento registró un aumento en la contribución de los ingresos por titulación de 3.6 puntos porcentuales.

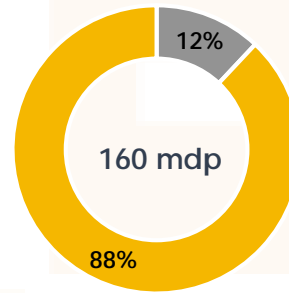
Interés Residencial:

4T15



■ $\ge 1.1M \le 2M$ ■ $\ge 2M \le 3M$

4T16

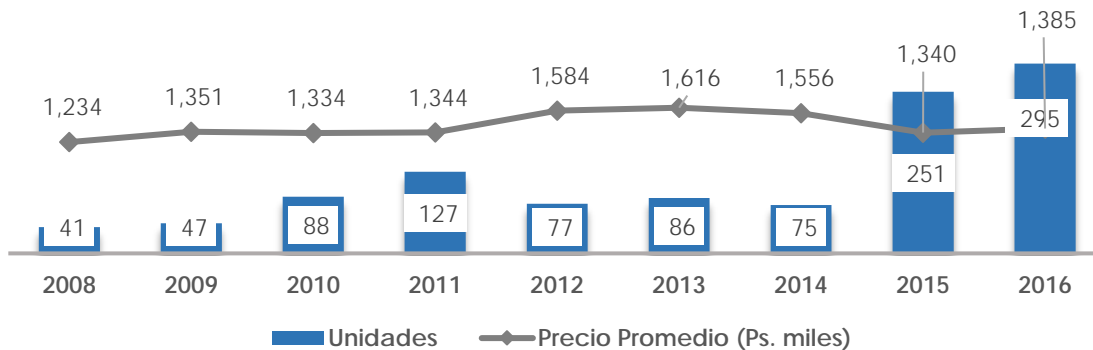


■ $\ge 1.1M \le 2M$ ■ $\ge 2M \le 3M$

↑ 34.8%

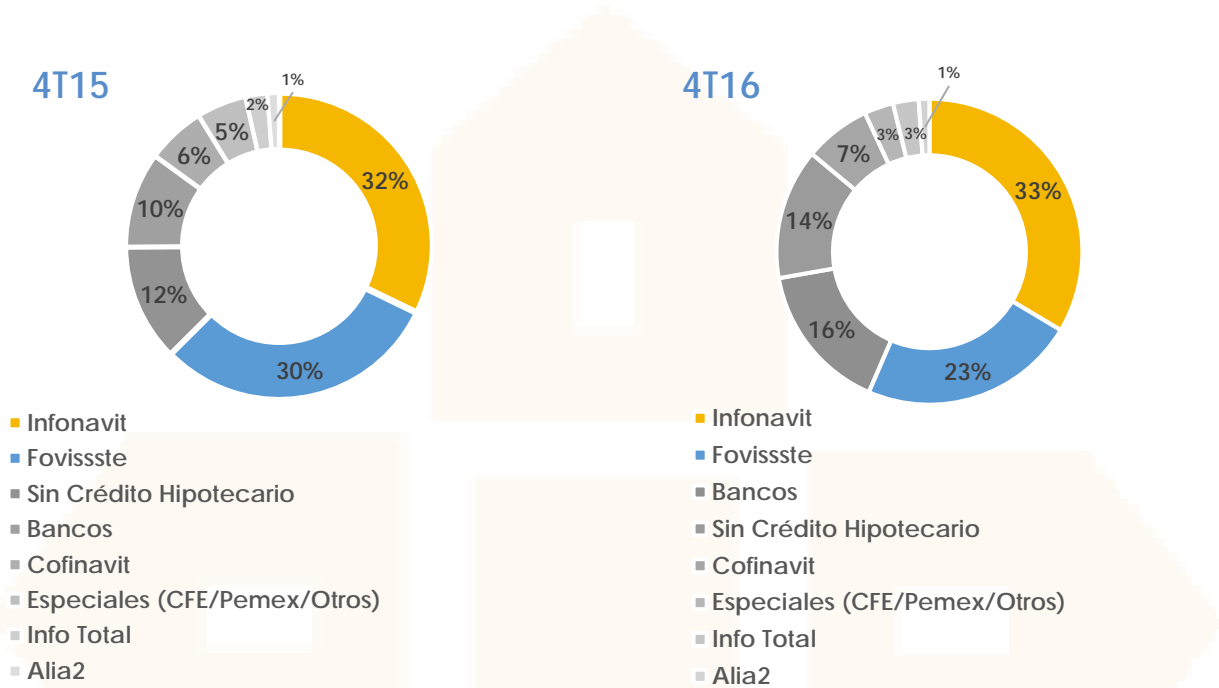
Los ingresos del segmento de Interés Residencial mostraron el mayor crecimiento en el 4T16, con un incremento de 34.8% AsA, resultado de un aumento de 22.8% AsA en el número de unidades y un alza de 9.8% AsA en el precio promedio.

Precios Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento Residencial



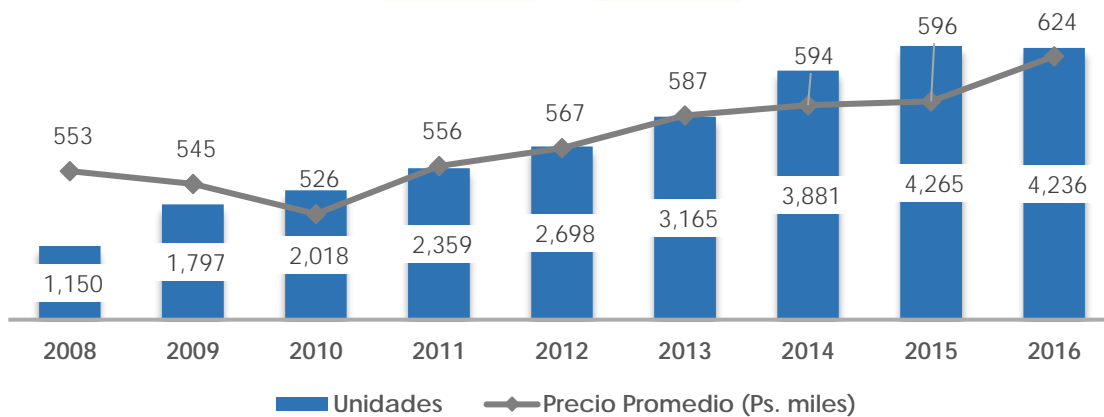
Durante el 2016, de manera acumulada, el segmento de interés residencial registró un crecimiento en número de unidades de +17.5% AsA, así como un aumento de 3.3% en el precio promedio. En el año completo el segmento de Interés residencial representó el 16% de los ingresos por titulación de vivienda. En este segmento registró un aumento en la contribución de los ingresos por titulación de 2.3 puntos porcentuales.

INGRESOS POR TIPO DE FINANCIAMIENTO



Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para nuestros clientes fueron el Infonavit y el Fovissste, que al 4T16 representaron 33.5% y 22.9%, respectivamente. La proporción de pagos de contado, créditos bancarios y especiales, representó el 32.6%, mostrando un avance de 4.9 pp. respecto del 27.7% del año anterior.

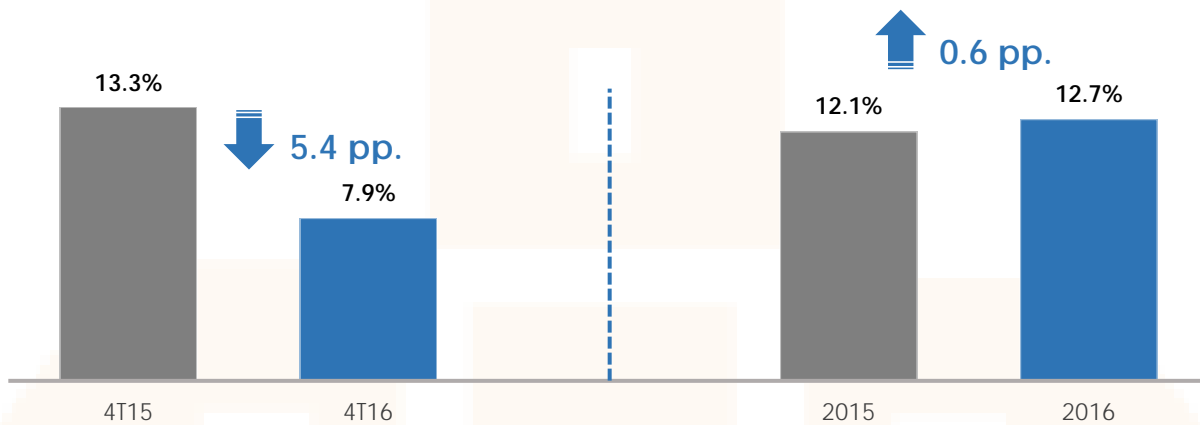
PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO



En 2016 el Precio promedio consolidado, incluyendo ingresos por equipamiento fue de Ps.624 mil, un incremento de Ps.28 mil AsA, es decir, 4.7%. El precio promedio consolidado ha mostrada una consistente tendencia ascendente, como resultado del enfoque de Vinte en la venta de viviendas que aporten un mayor valor agregado, así como una nula dependencia de subsidios, como se verá en el siguiente apartado.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



El enfoque de negocio de Vinte se centra en los segmentos medio / alto, sin dependencia a subsidios (considerando que contar con una participación en un rango de 12% es sana y no contraviene al enfoque de la Compañía). Las modificaciones en las disposiciones del 2015, para dar acceso a subsidios a personas que perciban hasta 5 salarios mínimos en comparación del límite anterior de 2.5 salarios mínimos, impulsó las ventas en este segmento, el cual tradicionalmente representaba aproximadamente el 5% de los ingresos totales de Vinte.

DESEMPEÑO FINANCIERO

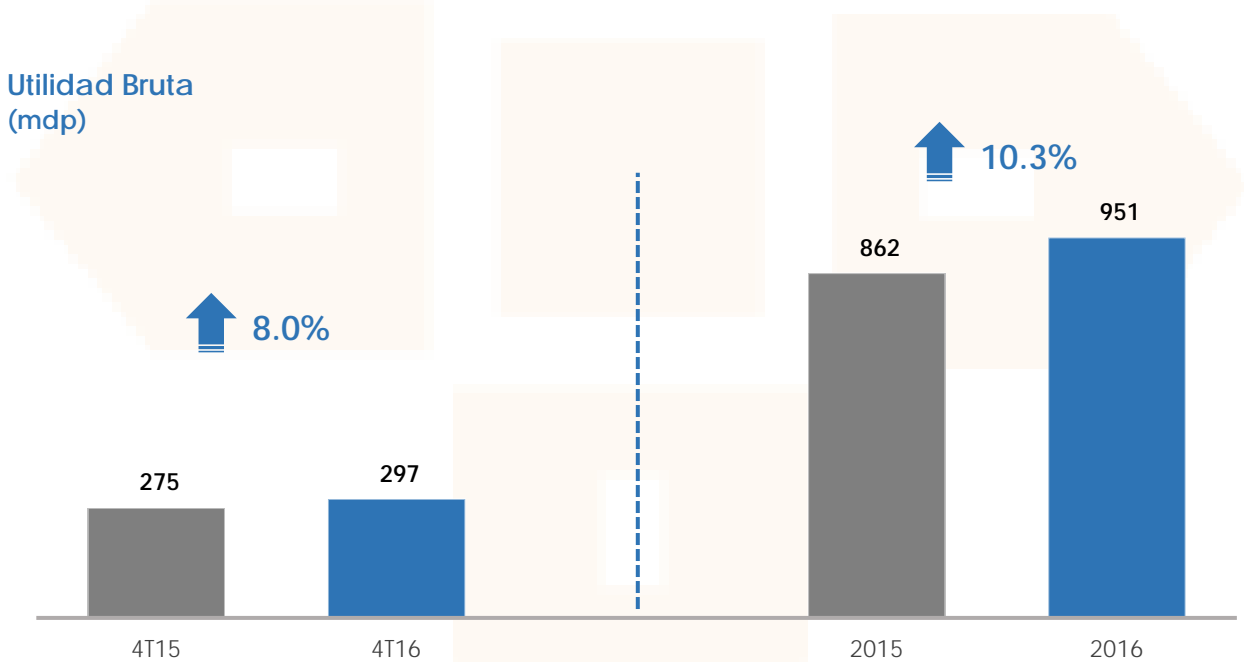
ESTADO DE RESULTADOS

Costo de Ventas:

Concepto (mdp)	4T16	4T15	Δ%	2016	2015	Δ%
Costo de Ventas (sin intereses)	500	468	6.9	1,801	1,707	5.5
Intereses capitalizados	20	19	1.4	64	69	(7.8)
Total Costo de Ventas	520	487	6.7	1,865	1,776	5.0
Costo a Ingresos (%)	65.2	65.6	(0.4 pp)	68.0	68.9	(0.9 pp)

El Costo de Ventas en el 4T16 se ubicó en Ps.520 mills., 6.7% superior que el registrado en el mismo periodo del año anterior, este aumento es ligeramente inferior al incremento en ventas de 7.1%. El Costo de Ventas representa el 65.2% de los ingresos totales en el 4T16 vs 65.6% en el 4T15, representando una mejora de 40 puntos base.

Utilidad Bruta (mdp)

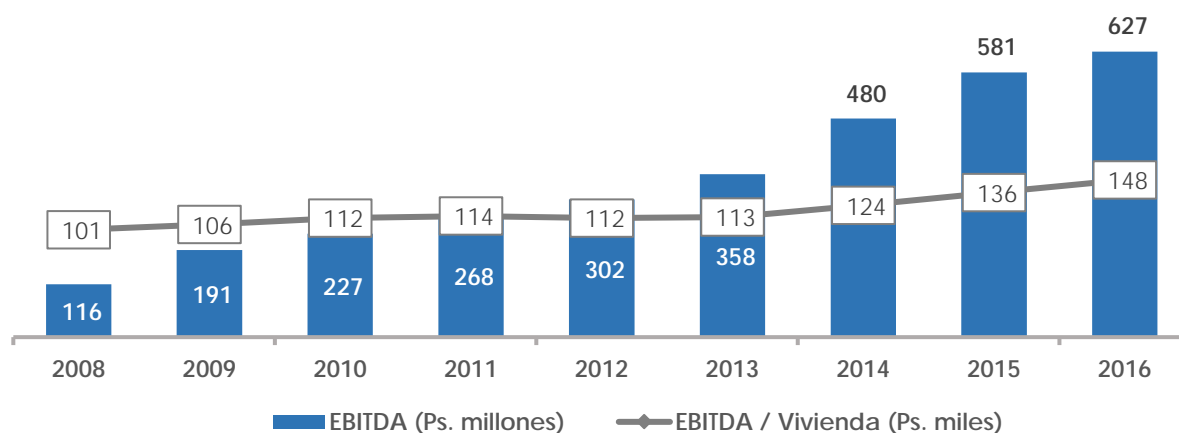


La Utilidad Bruta durante el 4T16 ascendió a Ps.297 mills, lo que representa un aumento de 8.0% respecto del mismo periodo del año anterior, mientras por el ejercicio 2016 aumentó 10.3% vs. 2015, Estos incrementos son el resultado del enfoque de Vinte a segmentos de mayor rentabilidad, así como a un estricto programa orientado a incrementar la eficiencia de operativa.

Gastos De Administración y Ventas

CONCEPTO (mdp)	4T16	4T15	Δ%	2016	2015	Δ%
Gastos de Administración	95	67	42.7	341	287	19.0
Otros Gastos Netos	(4)	0	-	(2)	8	(127.4)
(-) Depreciación	(4)	(4)	5.6	(15)	(13)	17.0
Total GAV y Otros Gastos	87	63	38.5	324	282	15.0
GAV y Otros Gastos a Ingresos	10.9%	8.5%	246 pbs	11.8%	11.0%	80 pbs

El incremento de 246 pbs. en el 4T16 vs. el 4T15 en la proporción de GAV y Otros Gastos respecto a Ingresos, se explica por una baja base comparativa del 4T15, derivada de una reclasificación contable, que implicó la capitalización de Ps.21.7 mills. de gastos correspondientes a la OPI, la cual se efectuó finalmente durante el 3T16. Asimismo, durante el 2016, Vinte incurrió en gastos adicionales no recurrentes relativos al arranque de nuevas plazas.

EBITDA


El EBITDA de Vinte alcanzó los Ps.627 mills. en el 2016, un aumento de 7.9% con respecto a 2015, en tanto el EBITDA por vivienda escriturada creció 8.7%. La tendencia positiva en ambos indicadores es explicada mayormente por un enfoque a los segmentos de vivienda de interés medio y residencial.

INTEGRACIÓN DE EBITDA						
CONCEPTOS (mdp)	4T16	4T15	Δ%	2016	2015	Δ%
Utilidad Neta	125	111	12.9	369	323	14.0
más Impuesto Sobre la Renta	52	64	(18.9)	131	131	(0.7)
Utilidad antes de impuestos	178	175	1.2	499	455	9.7
(+) Costo Integral de Financiamiento	28	33	(15.0)	109	113	(3.5)
(+/-) Participación en Negocios Conjuntos	(1)	(0)	123	(4)	(0)	-
(+) Depreciación	4	4	5.6	15	13	17.0
EBITDA	210	212	(1.0)	627	581	7.9
Margen EBITDA	26.3%	28.6%	(223 pp)	22.8%	22.6%	20 pbs

Costo Integral de Financiamiento (CIF):

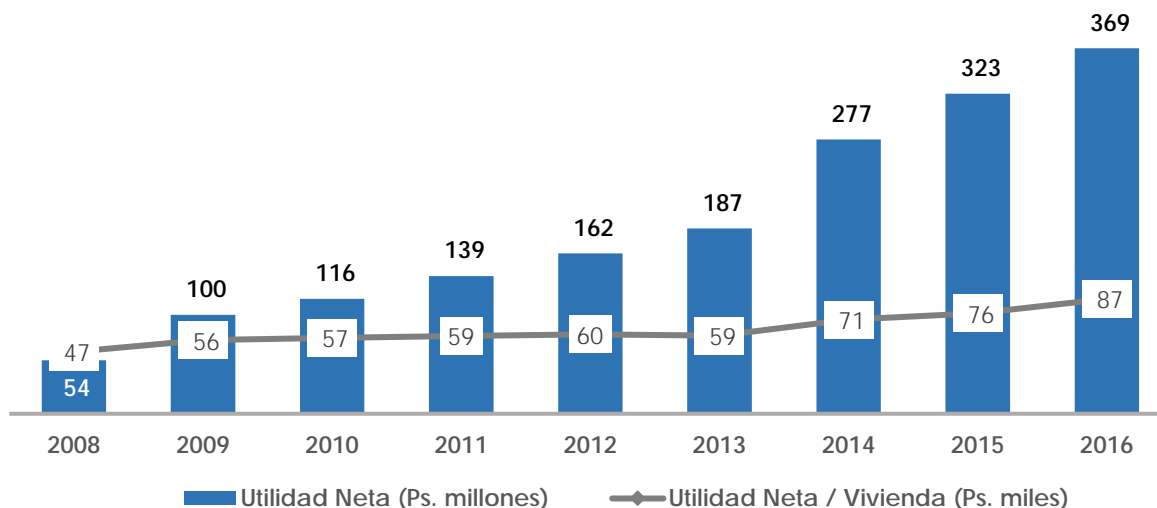
CONCEPTO (mdp)	4T16	4T15	Δ%	2016	2015	Δ%
Intereses no capitalizados	20	19	2.6%	64	69	(7.2%)
Ganancia Cambiaria	4	(9)	(144.0%)	9	5	80.0%
Gastos financieros	4	23	(81.0%)	35.7	38.6	(7.5%)
Total CIF	28	33	(15.0%)	109	113	(3.5%)
CIF a Ingresos	3.5%	4.4%	(92 pbs)	3.9%	4.4%	(43 pbs)

El Costo Integral de Financiamiento ascendió a Ps.28 mills., que representa una disminución de 15% AsA, la cual se atribuye a un menor costo financiero y a una reclasificación de ingresos del año anterior, así como por la cancelación de ingresos de intereses inter-compañías efectuada el 4T15. Por el ejercicio 2016, el CIF ascendió a Ps.109 mills. lo que representa una reducción de 3.5% AsA, resultado de menores costos de financiamiento (a pesar de un entorno con mayores tasas de interés), mayores ingresos financieros por inversiones temporales y un menor nivel de deuda total.

Impuestos a la Utilidad:

Los Impuestos a la Utilidad por el 4T16 ascendieron a Ps.52 mills. lo que representa una reducción de 19% AsA, los Impuestos a la Utilidad del ejercicio ascendieron a Ps.130 mills., representando una reducción de 0.7% vs. el 4T15. La tasa efectiva del ejercicio 2016 fue de 26.2%, la cual se compara favorablemente respecto al 28.9% registrada durante el mismo periodo del año anterior.

Utilidad Neta:



La Utilidad Neta en el 4T16 ascendió a Ps.125 mills., representando un incremento de 12.9% AsA, este incremento se explica principalmente por mayores ventas, menores costos financieros, así como por menores impuestos, lo que ayudó a compensar el aumento en gastos no recurrentes. Por el ejercicio 2016, la utilidad neta totalizó Ps.369 millones, representando un aumento de 14.0% AsA.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

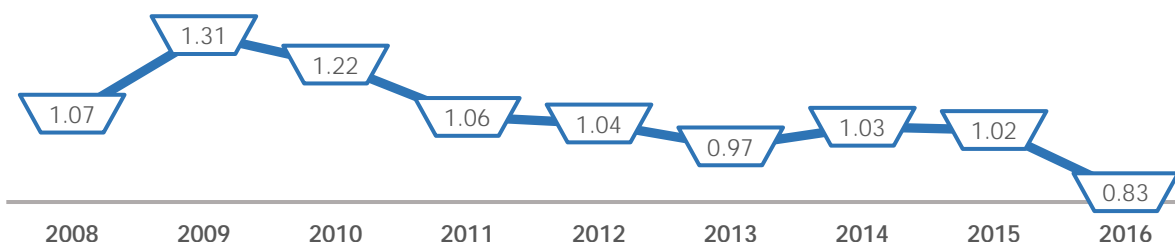
Efectivo y equivalentes:

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 proporciona la suficiente estabilidad financiera para afrontar cualquier eventualidad. Al cierre de 2016, el saldo de efectivo y equivalentes ascendió a Ps.218 mills. que se compara contra Ps.213 mills. del año anterior, representando un incremento del 2.4%. Al cierre de diciembre de 2016 el saldo de efectivo equivalió a 6 semanas de costo de ventas y gastos financieros, en línea con la política de la Compañía.

Rotación de Capital de Trabajo:

El enfoque de Vinte de dar un seguimiento cercano a la evolución del capital de trabajo, le ha permitido tener un crecimiento acelerado sin incurrir en riesgos operativos y financieros, buscando tener una rotación de alrededor de 1.00X, la cual se mide de la siguiente manera:

Rotación de Capital de Trabajo = ingresos UDM/ (cuentas por cobrar + inventarios de largo y corto plazo - cuentas por pagar - anticipos de clientes)



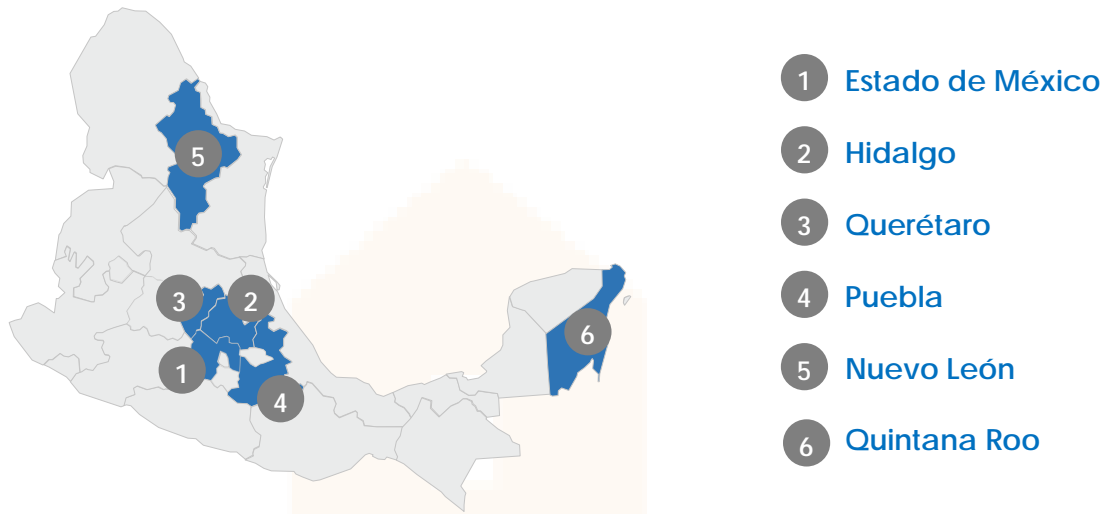
Al 4T16, se observa una reducción en la rotación de capital de trabajo para terminar en 0.83x, y se explica por inversiones en el desarrollo de proyectos, como resultado del empleo de los recursos provenientes de la OPI. En este caso, las inversiones en el último trimestre de 2016 se encontraban en una fase temprana lo que impactó la rotación.

Inventarios Inmobiliarios:

CONCEPTO (mdp)	dic-16	dic-15	Δ%
Terrenos en desarrollo	1,482	1,297	14.3
Obra en Proceso	724	492	47.2
Viviendas modelo	39	36	8.3
Locales comerciales y módulos de ventas	100	73	37.0
Materiales para Construcción y Otros	127	108	17.6
Terrenos Largo Plazo (incluye tierra e infraestructura)	975	646	50.9
Total Inventarios Inmobiliarios	3,447	2,653	29.9

Al cierre del ejercicio 2016, el saldo del Inventario Inmobiliario ascendió a Ps.3,447 mills., mostrando un incremento del 29.9% respecto a los Ps.2,653 mills. registrados al término del ejercicio 2015. Este crecimiento se explica principalmente por el aumento en la reserva territorial derivado de las adquisiciones realizadas con los recursos obtenidos en la OPI así como del incremento en el avance de obra al cierre del año con el fin de contar con los inventarios de vivienda terminada requeridos para 2017.

Presencia Vinte



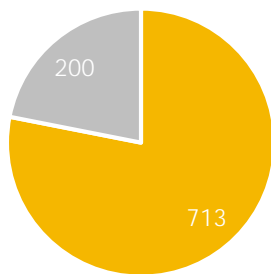
La reserva territorial equivale a 34 mil viviendas que representan aproximadamente 5 años de reserva sobre la edificación esperada.

Deuda:

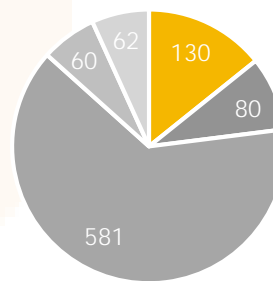
CONCEPTO (mdp)	4T16	4T15	Δ%
Deuda Bruta	895	899	(0.5)
Deuda Neta	678	687	(1.4)

La deuda del balance, descontando los gastos de colocación en conformidad con los NIIFs asciende a Ps.895 mills., y considerando los gastos de colocación, a Ps.913 mills. El saldo al 4T16 se mantiene prácticamente en los mismos niveles del año anterior. La deuda de Vinte se encuentra contratada en su totalidad en moneda nacional y aproximadamente el 40% (53% de la deuda neta) está contratada a tasa fija de alrededor de 8.7%.

Deuda (mdp)



Vencimiento de la Deuda



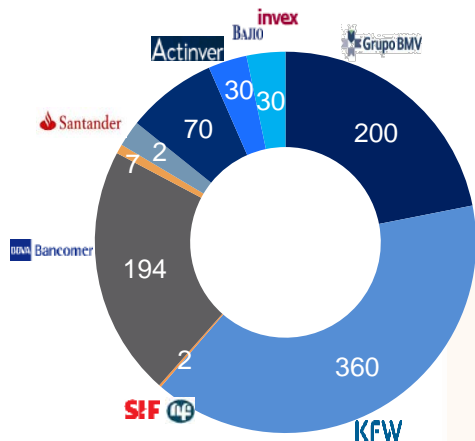
■ Líneas Bancarias* ■ Certificados Bursátiles** ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021+

* Diversos Bancos, al 4T16. Vinte mantiene líneas disponibles por 1,673 mills.

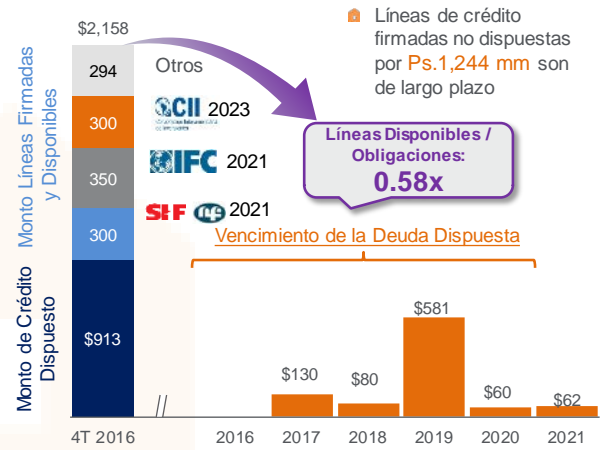
** Emisión de VINTE14.

En cuanto al perfil de financiamiento el plazo promedio es a 5.1 años y los próximos vencimientos para 2017 y 2018 ascienden a Ps.130 mills. y Ps.80 mills. respectivamente.

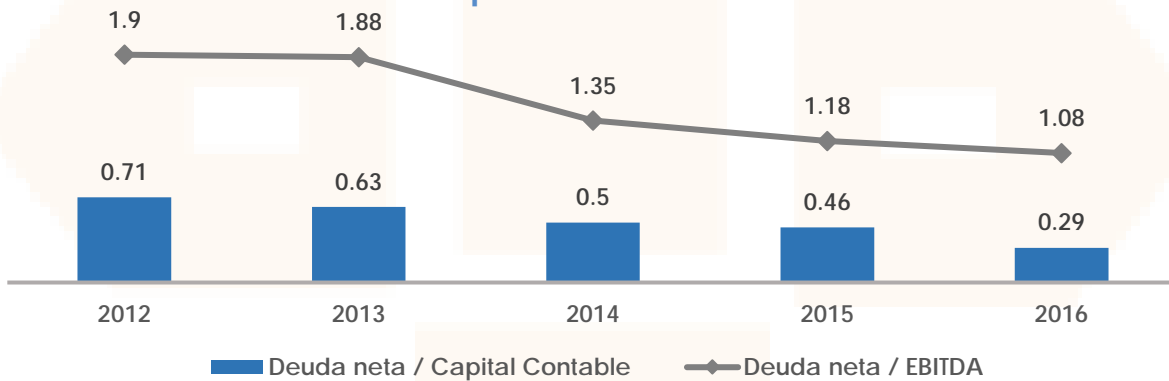
Participación de Deuda por Banco (930 mdp)



Acceso a Financiamiento Comprometido



Apalancamiento



Tomando en cuenta que el nivel de deuda al término del ejercicio 2016 permaneció prácticamente sin cambios respecto del 2015, las tendencias de los indicadores de apalancamiento muestran una mejora respecto al año anterior, como es el caso de la relación de Deuda neta / EBITDA que disminuyó de 1.18x a 1.08x, y la relación de Deuda neta a Capital contable que se redujo de 0.46 a 0.29, el cual refleja el aumento en el Capital resultado de la OPI realizada en septiembre pasado.

Capital Contable:

El capital contable alcanzó Ps.2,307 mills., lo que representa un aumento de 55.6% respecto del cierre de 2015, el incremento se explica por los recursos obtenidos en la OPI.

Razones Financieras:

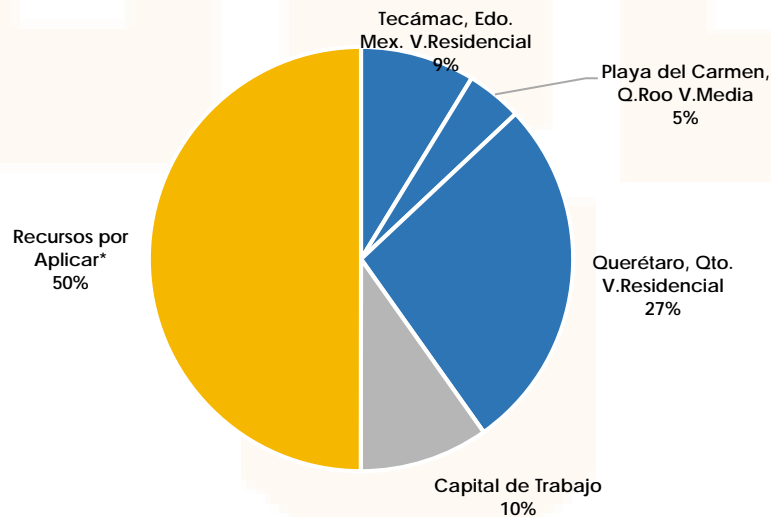
Los indicadores de retorno sobre la inversión medidos con el ROE y ROIC muestran una ligera disminución al cierre del 2016, explicado por la capitalización que se dio hacia el último trimestre del año por la OPI. Vinte espera obtener una recuperación de su nivel histórico de rentabilidad en los próximos 24 meses.

Flujo Libre de Efectivo:

Conceptos (mdp)	2016	2015	Δ%
EBITDA	627	581	7.9
- Cambio en Inventarios Totales	(794)	(329)	141.3
- Cambio en Cuentas por Cobrar	(84)	85	(198.8)
- Cambio en otros activos	(70)	(123)	(43.1)
+ Cambio en Cuentas por Pagar	37	134	(72.4)
+ Cambio Anticipo de Clientes	21	(77)	(127.3)
= Flujo de Efectivo de la Operación	(264)	270	(197.8)
- Intereses netos	(109)	(113)	(3.5)
- ISR pagado	(55)	(44)	25.0
- Dividendos	(142)	(139)	2.2
= Flujo Libre de Efectivo	(572)	(25)	2,188.0

El flujo libre de efectivo muestra una inversión de Ps.264 mills. en la operación del negocio, en la guía para el 2017 publicamos que esperamos cerrar el 2017 con flujo libre de efectivo positivo.

Utilización de recursos de la OPI:



*Ps.305 mills. fueron utilizados de manera temporal para el pago de deuda, pero se encuentran disponibles para su uso, a través de la disposición de líneas de crédito liberadas.

✦ El total de los recursos netos de la OPI ascendieron a Ps.611 mills. A la fecha, aproximadamente el 50% fueron destinados a inversión para el avance de proyectos en desarrollo, principalmente terrenos, y el restante 50% en una reducción temporal de la deuda revolvente. Este 50% de los recursos netos será invertido a lo largo de 2017.

Aplicación de Recursos de la OPI:

Período	Desarrollo de Proyectos	Capital de Trabajo	Otros	Total (mdp)
4T16	246	59	-	305
Total	246	59	-	305
OPI				611
Recursos por aplicar				306

El saldo de recursos por aplicar de la OPI, que asciende a Ps.306 mills. fue usado para la reducción temporal de la deuda revolvente correspondiente a líneas de crédito disponibles y comprometidas y se espera sean utilizados en los siguientes 12 meses para completar el resto de las inversiones.

INFORMACIÓN ADICIONAL

GUÍA DE RESULTADOS

Vinte comunicó el pasado 26 de enero su Guía de Resultados 2017, esperando:

- ✦ Utilidad Neta, con un crecimiento anticipado de alrededor del 15% AsA
- ✦ Rendimiento sobre capital (ROE), en un nivel anticipado de 18%-19%
- ✦ Generación de Flujo de Efectivo Positivo
- ✦ Sólida Posición Financiera manteniendo un Apalancamiento Sano

Asimismo, en seguimiento a su estrategia, durante 2017 el crecimiento continuará enfocado en el segmento de vivienda media.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 16 de noviembre de 2016, Vinte contrató una línea de crédito revolvente con la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), miembro del grupo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por un monto de hasta Ps.300 millones y con un plazo de 7 años. La Compañía utilizará los recursos obtenidos para financiar sus necesidades operativas y promover el crecimiento de su negocio.
- ✦ El 28 de noviembre de 2016, Vinte firmó una línea de crédito revolvente con International Finance Corporation (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial, por un monto de hasta Ps.350 millones y con un plazo de 5 años. Los recursos obtenidos serán utilizados por la Compañía para cubrir sus necesidades de financiamiento operativo y promover el crecimiento de su negocio.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	ortiz@actinver.com.mx	Ps.31.00	Compra
Citigroup	Alejandro Lavin	alejandro.lavin@citi.com	Ps.33.00	Compra
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com	Ps.32.00	Compra

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de una década a desarrollar conjuntos habitacionales para familias de ingreso medio, 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 28 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 25 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

CONFERENCIA TELEFÓNICA

4T16

Fecha: Martes 28 de febrero de 2017

Hora: 11:00 A.M. (Hora del Centro, Ciudad de México)
12:00 P.M. (Hora del Este, New York)

Dirigida por:
Sergio Leal Aguirre – Director General
Domingo Valdés Díaz – Director de Finanzas
Alfredo Nava Escárcega – Gerente de Financiamiento Corporativo y R.I.



Inmobiliaria Vinte
Una vida como debería ser la vida.

Número de marcación:

E.E.U.U. / Internacional:

Tel: 1-334-323-7224

México:

Tel: +001 334-323-7224

Código de acceso:

VINTE

Grabación:

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

Publicación de Resultados 4T16:

Lunes 27 de febrero de 2017 (al cierre del mercado)

Información adicional:

www.vinte.com
alfredo.nava@vinte.com
+52 (55) 9171-1528

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

 ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	DICIEMBRE 31, 2016	DICIEMBRE 31, 2015	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	217,568	212,504	2.4%
Cuentas por cobrar	328,503	243,759	34.8%
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	8,282	2,436	240.0%
Inventarios inmobiliarios	2,472,048	2,007,044	23.2%
Pagos anticipados y otros activos	190,472	109,217	74.4%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	3,216,875	2,574,961	24.9%
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	974,479	645,593	50.9%
Pagos Anticipados	-	31,307	(100.0%)
Propiedades, mobiliario y equipo	39,645	29,247	35.6%
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	55,912	59,712	(6.4%)
Otros activos a largo plazo	21,736	14,188	53.2%
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	246	503	(51.1%)
Total activo a largo plazo	1,092,018	780,550	39.9%
TOTAL DE ACTIVOS	4,308,892	3,355,510	28.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Prestamos de instituciones financieras	-	-	-
Porción circulante de la deuda a largo plazo	130,000	40,000	225.0%
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	94,281	99,941	(5.7%)
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	32,056	26,602	20.5%
Cuentas por pagar a proveedores	196,433	167,259	17.4%
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	138,279	106,140	30.3%
Anticipo de Clientes	77,775	56,846	36.8%
Impuestos y gastos acumulados	88,303	86,226	2.4%
Impuesto sobre la renta	4,845	4,729	2.5%
Participación de utilidades por pagar	15,456	13,448	14.9%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	777,428	601,190	29.3%
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo	568,240	663,731	(14.4%)
Proveedores de terrenos a Largo Plazo	-	-	-
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	197,002	195,760	0.6%
Proveedores de terrenos	-	28,819	(100.0%)
Beneficios a Empleados	1,561	1,445	8.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	457,482	381,557	19.9%
Total pasivo a largo plazo	1,224,285	1,271,313	(3.7%)
TOTAL DE PASIVOS	2,001,713	1,872,503	6.9%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	862,281	251,357	243.1%
Aportación para futuros aumentos	-	-	-
Reserva para readquisición de acciones	89,680	-	-
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	986,650	908,237	8.6%
Exceso o Insuficiencia en la Actualización	-	-	-
Resultados del Ejercicio	368,568	323,413	14.0%
Total de capital contable	2,307,179	1,483,007	55.6%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	4,308,892	3,355,510	28.4%

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (EN MILES DE PESOS)

	4T16	4T15	Var.%	12M16	12M15	Var.%
INGRESOS	797,669	743,173	7.3%	2,752,070	2,568,954	7.1%
Costo de Ventas	520,020	487,290	6.7%	1,865,190	1,775,881	5.0%
UTILIDAD BRUTA	277,650	255,883	8.5%	886,880	793,073	11.8%
Gastos de Administración y Venta	95,281	66,757	42.7%	341,277	286,793	19.0%
Otros Gastos (Ingresos) neto	(4,064)	4	-	(2,194)	7,779	(127.4%)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	186,433	189,122	(1.4%)	547,732	498,500	9.9%
Resultado Integral de Financiamiento	8,358	13,537	(38.3%)	44,854	43,384	3.4%
Participación en Negocios Conjuntos	(642)	(288)	123.0%	(3,800)	(288)	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	177,433	175,297	1.2%	499,079	454,829	9.7%
ISR	52,115	64,271	(18.9%)	130,511	131,415	(0.7%)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	125,318	111,026	12.9%	368,568	323,413	14.0%

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

 ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (EN MILES DE PESOS)

	12M16	12M15	Δ%
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	499,079	454,828	9.2%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	15,004	12,822	17.0%
Amortización de gastos de colocación de deuda	10,360	9,686	7.0%
Baja de activos	455	1,035	(56.0%)
Participación en negocio conjunto	3,800	288	>100.0%
Intereses a cargo	99,919	107,642	(7.2%)
Intereses a favor	(31,920)	-	-
Suma	596,697	586,300	1.8%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Incremento en cuentas por cobrar	(90,333)	82,808	(209.1%)
(Incremento) decremento en acreedores	(17,603)	(4,716)	765.0%
Incremento en inventarios inmobiliarios	(793,890)	(302,852)	132.8%
(Incremento) decremento de otros activos circulantes	(61,961)	(46,556)	169.7%
(Incremento) decremento de otros activos	-	-	-
Incremento de proveedores	5,810	32,976	(82.4%)
Incremento (Decremento) en anticipo a clientes	20,929	(76,809)	(127.2%)
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	12,428	18,368	(33.5%)
Participación del personal en las utilidades pagadas	2,008	5,075	(30.4%)
Intereses cobrados	31,920	-	-
Beneficios a los empleados	116	360	(67.6%)
EFECTIVO GENERADO (UTILIZADO) POR LAS OPERACIONES	(293,879)	294,954	(200.5%)
Impuesto sobre la renta pagado	(15,080)	(43,829)	(65.6%)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	(308,959)	251,124	(224.1%)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo.	(21,393)	(14,345)	49.1%
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	(50,000)	(103.4%)
Pagos Anticipados	-	(17,908)	(100.0%)
Pagos para otros activos	-	(6,701)	(100.0%)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(21,393)	(88,954)	(77.9%)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aumentos de Capital	610,924,038	-	-
Aumento en instituciones de crédito	1,455,970,861	1,667,194,016	(12.7%)
Pagos de créditos bursátiles	-	(105,000,000)	(100.0%)
Recompra de Acciones	(10,320,124)	-	-
Disminución en instituciones de crédito	(1,460,239,820)	(1,552,171,135)	(5.9%)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(5,659,968)	205,505,537	(102.8%)
Pago de obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	-	(140,564,706)	(100.0%)
Gastos de colocación de deuda	(10,340,117)	(2,886,520)	258.2%
Dividendos pagados	(145,000,000)	(138,506,980)	4.7%
Intereses pagados	(99,919,326)	(117,327,712)	(14.8%)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	335,415,544	(183,757,500)	(282.5%)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	5,064	(21,587)	(123.5%)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	212,504	234,091	(9.2%)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	217,568	212,504	2.4%