

Inmobiliaria

Vinte

2003-2018

15



Reporte  
Trimestral

2T18

## VINTE REPORTA CRECIMIENTO EN INGRESOS DEL 20.6% Y EN UTILIDAD NETA DE 20.5% EN EL 2T18, CON UN ROE DEL 19.4%

*Cd. de México, México a 24 de julio de 2018. – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda sustentable en México, anunció el día de hoy sus resultados por el segundo trimestre de 2018. 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.*

### INFORMACIÓN RELEVANTE

- ✦ Vinte reportó resultados en línea con el plan de negocios 2018. Los ingresos totales consolidados, el EBITDA y la utilidad neta registraron sólidos crecimientos anuales de doble dígito, de 20.6%, 19.0% y 20.5%, respectivamente. Al cierre del 2T18, el ROE se situó en 19.4%, incrementándose 1.5 pp. en comparación con el 1T18. Por su parte, el margen neto UDM se mantuvo cercano a su nivel máximo histórico, al ubicarse en 14.1%.
- ✦ Derivado del modelo de negocios flexible con una amplia oferta de segmentos de vivienda, en el segmento social, de precios menores a Ps.350 mil, el incremento fue del 28.1% durante el 2T18 y en el segmento de precios mayor a un millón de pesos fue del 115.1%. La proporción de ingresos por viviendas escrituradas por medio de subsidios se incrementó a 7.4% del total de ingresos, comparado con un 0.7% en el 1T18 y con un 3.2% en el 2T17 aprovechando el aumento en el monto establecido por la CONAVI para subsidios.
- ✦ Durante el primer semestre, los apartados (preventas) netos aumentaron 16.2%, y los apartados (preventas) brutos durante el mes de junio del 2018, crecieron un 22.8%, por lo cual la empresa ha impulsado su plan de inversión de Ps.3,000 mills. en el año, en línea con el plan de negocio. Durante el primer semestre, las inversiones han sido aproximadamente de Ps.1,649 mills., un 55% del plan anual, en línea con las preventas que hoy forman parte de nuestro inventario de clientes a escriturar en el 3T18. En este sentido, el apalancamiento neto subió a 1.99x, en línea con las proyecciones de la Compañía y con la estacionalidad del 2T de cada año.
- ✦ Durante el periodo, se llevó a cabo el pago total del dividendo aprobado por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas por Ps.209 mills., equivalente a Ps.1.12 por acción.
- ✦ Se firmó un segundo crédito con el Banco Industrial y Comercial de China (ICBC) por Ps.150 mills y mejoraron tasas y montos de las líneas de crédito del IFC, Banregio, Santander, Actinver e Invex. La maduración de los vencimientos pasa a 5.0 años y las líneas disponibles a Ps.890 mills. S&P mejoró la calificación crediticia de la Compañía, a 'mxA', lo cual nos brinda un buen posicionamiento para continuar mejorando plazos, tasas y fuentes de fondeo.
- ✦ En seguimiento a su compromiso como Empresa Socialmente Responsable, Vinte presentó su primer Informe Anual Sustentable, por el ejercicio 2017: [www.vinte.com/es/anales](http://www.vinte.com/es/anales).

**RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS**

(Ps. Mills.)	Estado de Resultados						Márgenes %			
	2T18	2T17	Δ%	UDM 2T18	UDM 2T17	Δ%	2T18	2T17	UDM 2T18	UDM 2T17
Viviendas (Unid) y Precio Promedio (miles)	1,214	1,046	16.1%	4,492	4,302	4.4%	631.6	603.4	697.7	622.7
<b>Ingresos</b>	<b>788</b>	<b>654</b>	<b>20.6%</b>	<b>3,289</b>	<b>2,790</b>	<b>17.9%</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	527	437	20.4%	2,166	1,827	18.6%	66.9	66.9	65.9	65.5
Utilidad Bruta	261	216	20.8%	1,123	964	16.5%	33.1	33.1	34.1	34.5
GAV y otros Gastos	104	84	23.6%	371	335	10.7%	13.2	12.8	11.3	12.0
<b>EBITDA</b>	<b>157</b>	<b>132</b>	<b>19.0%</b>	<b>752</b>	<b>628</b>	<b>19.7%</b>	<b>20.0</b>	<b>20.2</b>	<b>22.9</b>	<b>22.5</b>
Dep y amortización	6	4	57.6%	23	15	54.0%	0.8	0.6	0.7	0.5
CIF	35	26	31.9%	149	109	36.7%	4.4	4.0	4.5	3.9
Participación en Negocios Conjuntos	2	(1)		Pérdidas a Ganancias (2)	(3)	(19.5%)	0.2	(0.1)	(0.1)	(0.1)
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>119</b>	<b>102</b>	<b>16.9%</b>	<b>577</b>	<b>501</b>	<b>15.2%</b>	<b>15.1</b>	<b>15.5</b>	<b>17.6</b>	<b>18.0</b>
ISR	24	23	4.7%	115	127	(9.3%)	3.0	3.5	3.5	4.5
<b>Utilidad Neta</b>	<b>95</b>	<b>79</b>	<b>20.5%</b>	<b>463</b>	<b>375</b>	<b>23.4%</b>	<b>12.0</b>	<b>12.1</b>	<b>14.1</b>	<b>13.4</b>

Razones Financieras	Jun. 2018	Jun. 2017	Balance General	Jun. 2018	Jun. 2017
ROE	19.4%	18.7%	Efectivo y Equivalentes	257	201
ROIC	20.6%	21.4%	Inventarios Inmobiliarios	4,938	3,807
Cobertura Intereses	5.05x	5.77x	Deuda bruta	1,753	1,237
Deuda Bruta / EBITDA	2.33x	1.97x	Deuda neta	1,496	1,036
Deuda Neta / EBITDA	1.99x	1.65x	Total pasivos	3,317	2,383
Pasivos Totales / CC	1.32x	1.05x	Capital contable	2,505	2,274
Deuda Neta / CC	0.60x	0.46x			
Costo de la deuda	10.0%	9.1%			
Rotación de Cap. De Trabajo	0.74x	0.76x			
EBITDA UDM por vivienda	167k	146k			
Utilidad Neta UDM por vivienda	103k	87k			

## CARTA DEL PRESIDENTE

Una vez más, el modelo de negocio flexible de Vinte fue la base de nuestro crecimiento. Pasamos de un nivel de subsidios de 0.7% en el primer trimestre de 2018, a un 7.4% en este trimestre. Asimismo, reactivamos nuestros ingresos de viviendas de precio menor a Ps.350 mil, desde una participación de cero en los pasados 3 trimestres. Somos una empresa ágil, que está preparada para convertir retos en oportunidades, a través de nuestro modelo de negocio sustentable, management con experiencia en las plazas, reservas territoriales, autorizaciones y presencia en 6 estados de la república.

Contamos con una reserva para unas 32 mil viviendas de entre Ps.350mil y Ps.3.5 millones, en 6 estados donde estamos replicando nuestro modelo de negocio sustentable en cada plaza.

Los apartados han seguido creciendo en línea con nuestro plan de negocio, lo que nos impulsa a seguir invirtiendo, para continuar creando comunidades sustentables como lo hemos venido haciendo en estos primeros 15 años en 35 mil casas ya escrituradas. Hoy el 21% de nuestras ventas se dan a través de medios digitales, cifra que se ha venido duplicando año con año y hacia donde estamos canalizando nuestros esfuerzos a futuro.

En seguimiento a nuestro enfoque de desarrollar comunidades sustentables y de innovación tecnológica, presentamos la primera Casa Híbrida Cero Gas, modelo de vivienda sin precedente, enfocada a reducir hasta en media tonelada la producción anual de CO<sub>2</sub> por hogar, la cual se comercializará inicialmente con 100 viviendas en nuestro desarrollo Real Granada de Tecámac, Edo. Méx. y posteriormente en todos nuestros desarrollos. Con este prototipo, fortalecemos nuestro portafolio, así como reafirmamos nuestro compromiso con el medio ambiente y la calidad de vida en nuestras comunidades.

Durante el segundo trimestre de este año, nuestro enfoque en rentabilidad en combinación con nuestro alto posicionamiento de marca y agilidad de comercialización, se reflejó en crecimientos de doble dígito en todas las líneas de resultados. Así mismo, el ROE de la Compañía se ubicó por encima del 19%, en línea con los estimados de la Guía 2018.

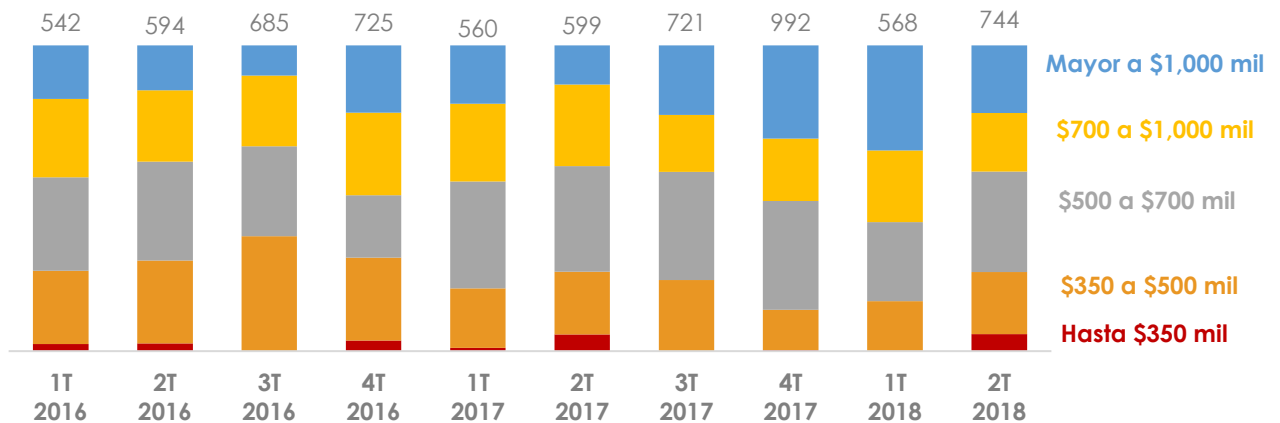
**Sergio Leal Aguirre,**  
Pdte. del Consejo y Dir. General

## RESULTADOS OPERATIVOS

### INGRESOS POR VIVIENDA

#### Por segmento:

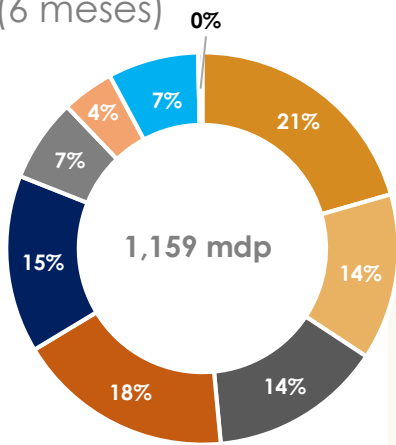
Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)



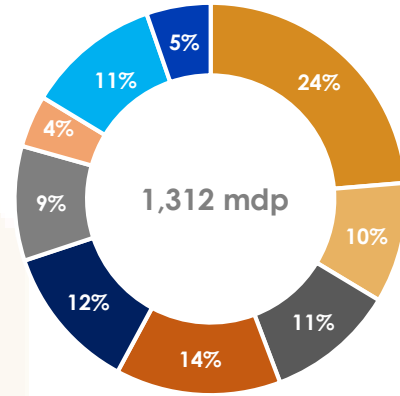
Vinte mantiene una gran flexibilidad, con una amplia oferta de segmentos de vivienda, permitiendo adecuarse a la demanda y poder mover su mezcla de vivienda ágilmente de trimestre a trimestre.

Por plaza:

1S17 (6 meses)



1S18 (6 meses)



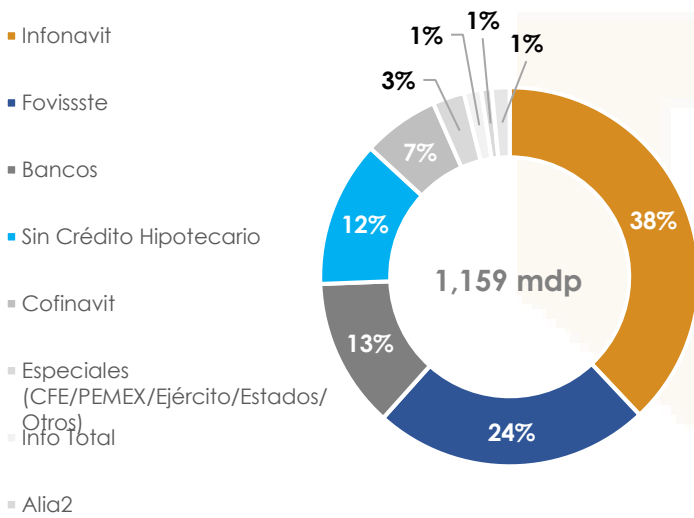
↑ 13.2%

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

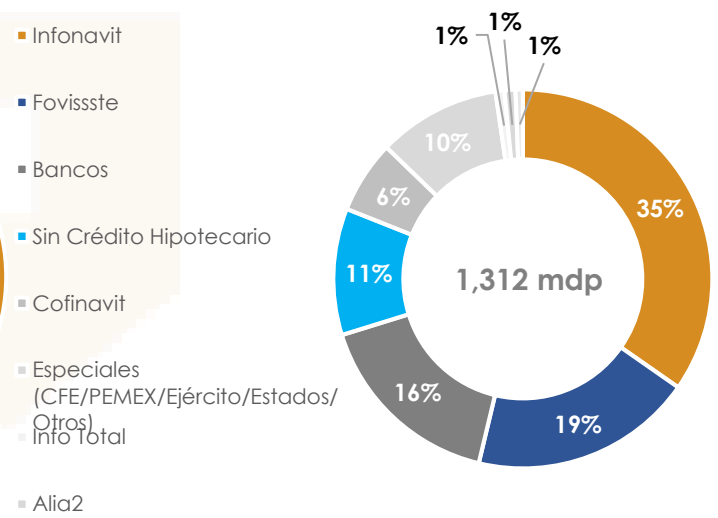
- Estado de México (Norte de CDMX), VIS/VIP
- Estado de México (Norte de CDMX), VIM
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Querétaro, Qtro., VIS/VIP
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q. Roo
- Puebla, Pue.
- Querétaro, Qtro., VIR

Por tipo de financiamiento:

1S17 (6 meses)



1S18 (6 meses)



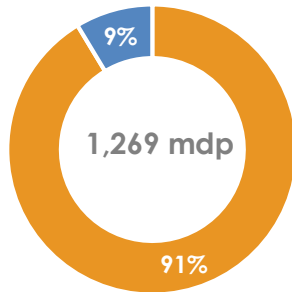
- Infonavit
- Fovissste
- Bancos
- Sin Crédito Hipotecario
- Cofinavit
- Especiales (CFE/PEMEX/Ejército/Estados/Otros)
- Info Total
- Alia2

- Infonavit
- Fovissste
- Bancos
- Sin Crédito Hipotecario
- Cofinavit
- Especiales (CFE/PEMEX/Ejército/Estados/Otros)
- Info Total
- Alia2

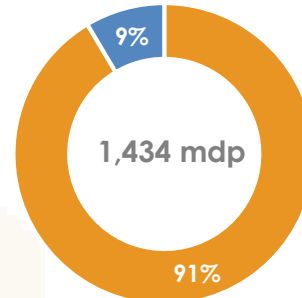
## INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

1S17 (6 meses)

1S18 (6 meses)



↑ 13.0%



■ Vivienda

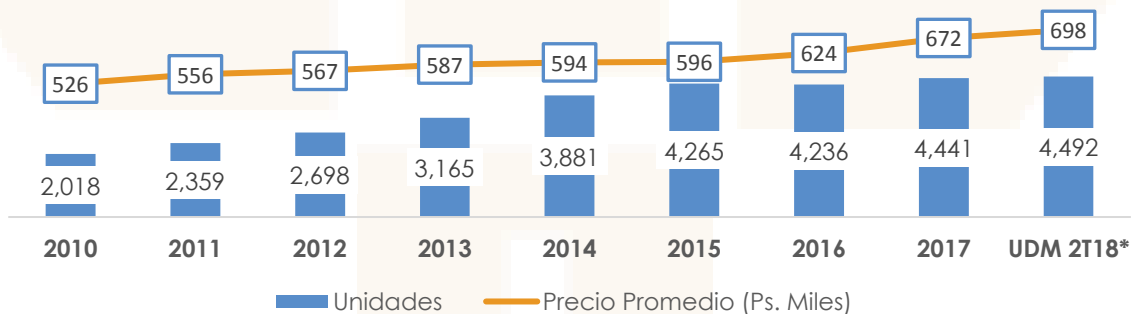
■ Venta de equipamientos para la vivienda, lotes y locales comerciales y residenciales y otros

■ Vivienda

■ Venta de equipamientos para la vivienda, lotes y locales comerciales y residenciales y otros

En el 2T18, los Ingresos Totales Consolidados alcanzaron los Ps.788 mills., un incremento de 20.6% contra los Ps.654 mills. del 2T17, donde el segmento con mayor participación en la mezcla fue el de viviendas con precios entre los Ps.500 mil y Ps.700 mil. Del total de ingresos consolidados del periodo, Ps.23 millones provienen de la venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda y Ps.21 millones por el complemento de ingresos en la venta de locales y terrenos comerciales y residenciales y otros servicios.

## PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO



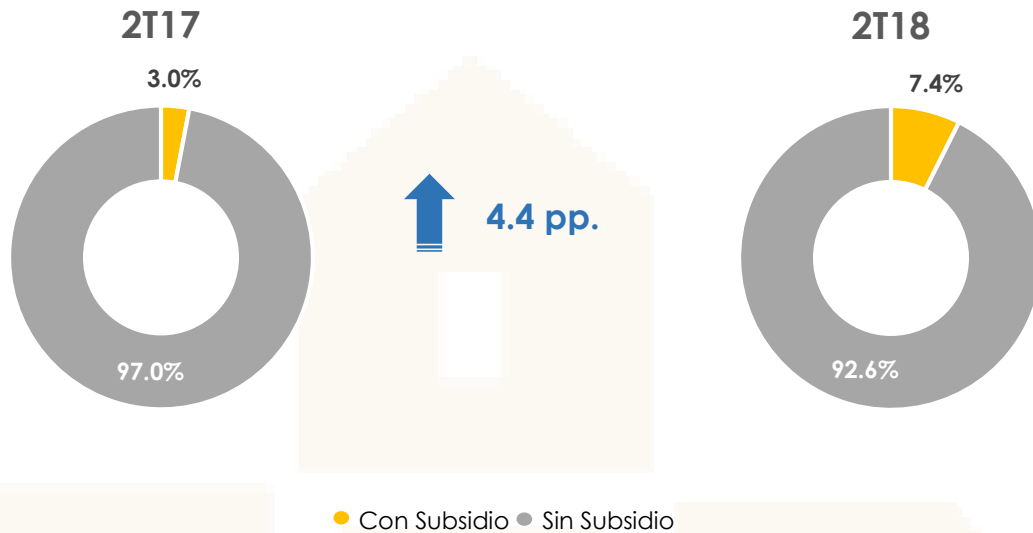
\*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2017 y los 2 primeros de 2018

En el 2T18, el precio promedio consolidado, el cual incluye ingresos por equipamiento, suavizó su tendencia de crecimiento, en línea con el mayor desplazamiento de unidades en el rango de los Ps.500 mil a Ps.700 mil, y de viviendas de precio menor a Ps.350mil, conforme a las oportunidades hipotecarias y de mercado.

El precio promedio consolidado del periodo se incrementó un 4.7% contra los Ps.603 mil registrados al cierre del 2T17, ascendiendo a Ps.632 mil.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



Durante este trimestre, la participación de subsidios en los ingresos totales aumentó a 7.4%, derivado del aprovechamiento de oportunidades en el segmento de interés social, en seguimiento de la alta flexibilidad operativa de Vinte para dirigir su oferta de productos hacia las necesidades de sus clientes. No obstante, el rango de viviendas escrituradas con subsidio en el que opera la Compañía se mantiene como uno de los más sanos de la industria. La participación de subsidios en el acumulado del año se ubicó en 4.4%.

La baja exposición a subsidios de Vinte, le ha permitido mantener resultados estables que, en conjunto con su alto grado de flexibilidad operativa, expande la posibilidad de aprovechamiento de aquellas oportunidades que pudieran surgir ante el cambio anunciado en la política nacional de vivienda, mismo que tomará lugar con la incorporación formal de la nueva administración federal hacia inicios de diciembre de este año.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Utilidad Bruta (mdp)

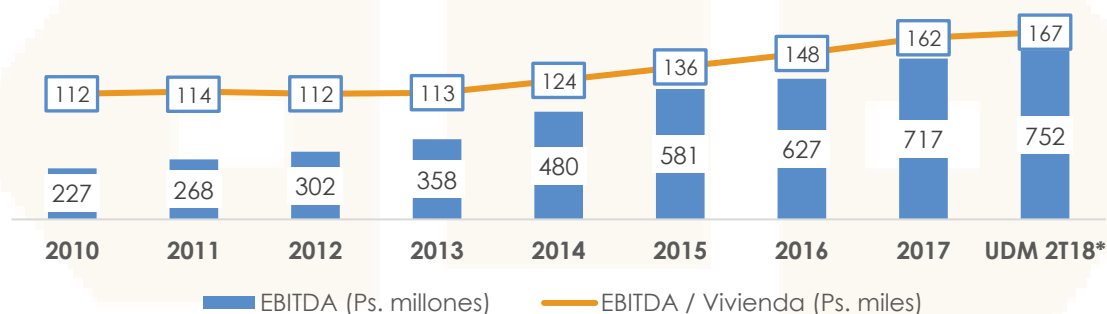
La Utilidad Bruta del trimestre ascendió a Ps.261 mills. desde los Ps.216 mills. del 2T17, incrementándose 20.8% AsA. En cuanto al Margen Bruto, este se ubicó en 33.1% durante el 2T18, manteniéndose en el mismo nivel respecto a lo obtenido en el 2T17. El Costo de Ventas no considera Ps.17 mills. y Ps.16 mills correspondiente a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios en 2T18 y 2T17 respectivamente.

#### Gastos de Administración y Ventas y Otros Gastos

Los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos de este trimestre aumentaron 23.6% contra lo registrado el segundo trimestre de 2017, totalizando Ps.104 mills., en seguimiento de un mayor volumen desplazado de vivienda este trimestre, así como el inicio de operaciones en Monterrey, Nuevo León, esperando iniciar con escrituración de viviendas en el año 2019.

En el 2T18, la proporción de GAV y Otros Gastos sobre Ingresos presentó una ligera alza de 40 pbs. desde el 12.8% presentado en el 2T17, ubicándose en 13.2%.

#### EBITDA



\*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2017 y los 2 primeros de 2018

En el 2T18, el EBITDA se ubicó en Ps.157 mills., creciendo 19.0% vs. los Ps.132 mills. del 2T17. El EBITDA por vivienda escriturada del trimestre registró Ps.130 mil, aumentando 2.5% respecto al 2T17. Por su parte, el EBITDA UDM 2T18 registró un aumento de 19.7%, en contraste con los Ps.628 mills. del 2T17, finalizando en Ps.752 millones.

#### Costo Integral de Financiamiento (CIF):

CONCEPTO (mdp)	2T18	2T17	Δ%	6M18	6M17	Δ%
Intereses capitalizados	17	16	7.9	31	30	3.2
Ingresos por Interés	(4)	(3)	7.3	(7)	(8)	(10.8)
Gastos financieros	21	15	46.8	40	29	39.2
<b>Total CIF</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>31.9</b>	<b>64</b>	<b>51</b>	<b>25.8</b>
<b>CIF a Ingresos</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.0%</b>	<b>0.4 pp.</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.0%</b>	<b>0.4 pp.</b>

El Costo Integral de Financiamiento (CIF) a Ingresos del periodo se ubicó en 4.4%, registrando Ps.35 mills., contra el 4.0% del 2T17, esto se explica por el continuo aumento de la tasa TIIE en los últimos 12 meses, así como por un mayor monto de deuda, empleado para financiar el plan de negocios de la Compañía. Por otro lado, este incremento fue minimizado gracias a una reducción en la tasa que hemos tenido en varios de nuestros

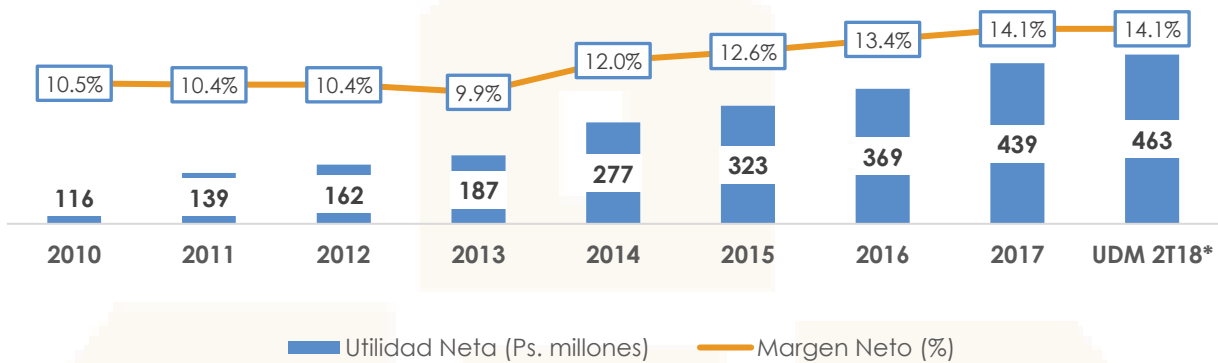


financiamientos, así como por el porcentaje de deuda a tasa fija con la que hemos contado desde 2012 a la fecha (26% al cierre del 2T18).

### Impuestos a la Utilidad:

Este segundo trimestre, los Impuestos a la Utilidad aumentaron 4.7% contra los Ps.23 mills. registrados en el 2T17, totalizando Ps.24 mills. La tasa impositiva de la Compañía al cierre del periodo fue 20.1%, es decir 2.3 pp. menor a la tasa de 22.4% del 2T17 debido a la reinversión de nuestras utilidades.

### Utilidad Neta:



\*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2017 y los 2 primeros de 2018

Durante el 2T18, la Utilidad Neta ascendió a Ps.95 mills., con un crecimiento de 20.5% AsA. Asimismo, la Utilidad Neta UDM aumentó 23.4%, alcanzando los Ps.463 mills., en contraste con los Ps.375 mills. UDM al 2T17. El margen neto UDM al 2T18 continúa en niveles máximos históricos, registrando un 14.1%. La Utilidad Neta por vivienda escriturada presentó de nuevo un incremento, siendo del 3.8% en este trimestre.

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

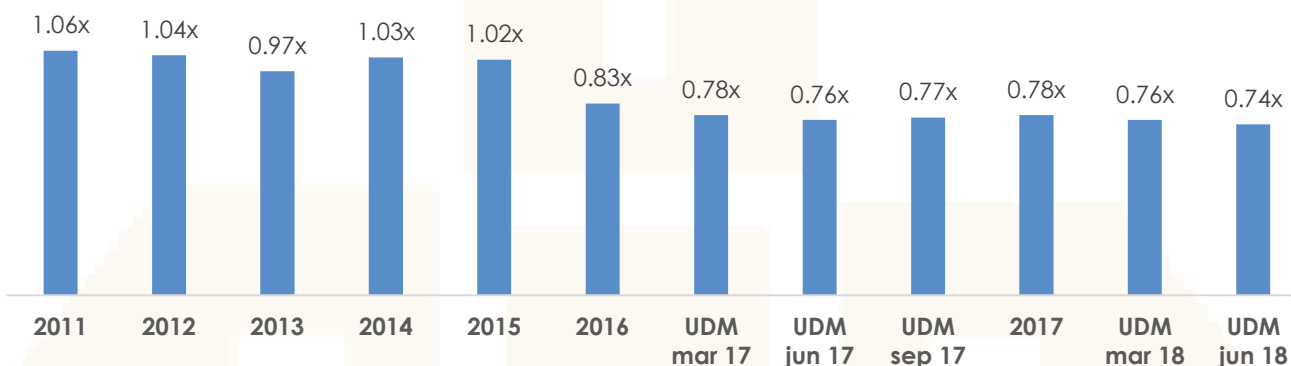
### Efectivo y equivalentes:

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 financieros. Al cierre del 2T18, el saldo de efectivo y equivalentes finalizó en Ps.257 mills. incrementándose 27.5% contra los Ps.201 mills. del 2T17. Al 30 de junio de 2018, el saldo de efectivo equivalió a 6 semanas de costo de ventas y gastos financieros, en línea con nuestra política.

### Rotación de Capital de Trabajo:

Vinte da un seguimiento cercano a la evolución del capital de trabajo, lo que le ha permitido tener un crecimiento acelerado sin incurrir en riesgos operativos y financieros.

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



En este periodo la rotación de capital de trabajo registró una ligera disminución de 0.02 veces, tanto en comparación al 1T18 como al 2T17, ubicándose en 0.74 veces, desde las 0.76 veces respectivamente, en seguimiento al avance de nuestro programa de inversiones 2018 (por hasta Ps.3,000 mills.).

### Inventarios Inmobiliarios:

Al 30 de junio de 2018, el saldo de Inventario Inmobiliario registró Ps.4,938 mills., un crecimiento de 29.7% contra los Ps.3,807 mills. presentados al cierre del 2T17, debido al avance de obra en nuestros distintos desarrollos, así como al incremento de la reserva territorial para el desarrollo de nuevos proyectos, incluyendo su infraestructura, urbanización y edificación.

Es importante destacar que el inventario inmobiliario de Vinte se registra contablemente a costo de adquisición, por lo que su valuación a mercado puede ser mayor, dada la inflación desde su adquisición y la plusvalía generada por los desarrollos Vinte.

### Deuda:

Concepto (mdp)	2T18	2T17	Δ%
Deuda Neta	1,496	1,036	44.5
Deuda Bruta	1,753	1,237	41.7

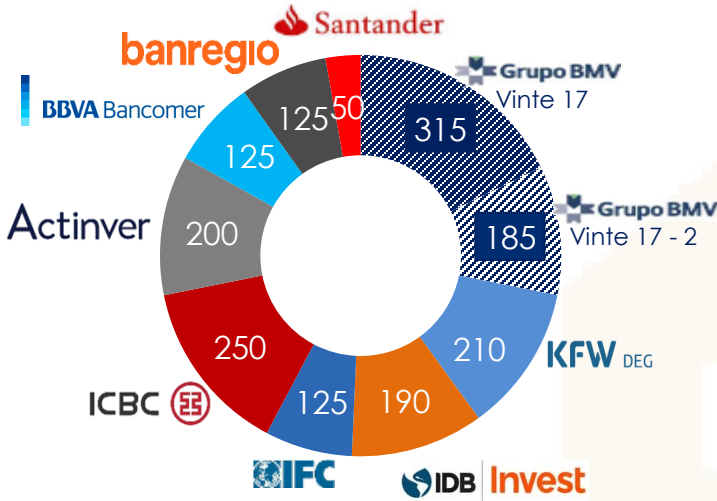
Al cierre de junio de 2018, el saldo de deuda dispuesta finalizó en Ps.1,775 mills., y descontando los gastos de colocación, en conformidad con las NIIFs, se ubicó en Ps.1,753 mills. Durante el trimestre, la deuda bruta aumentó 41.7%, crecimiento explicado por la disposición de líneas de crédito destinadas a la inversión en adquisición de terrenos, avance de obra y otras inversiones en capital de trabajo.

El 100% de la deuda de Vinte está denominada en moneda nacional. Al 2T18, aproximadamente el 23% de la deuda total (26% de la deuda neta), se encuentra suscrita a una tasa fija ponderada de 9.2%.

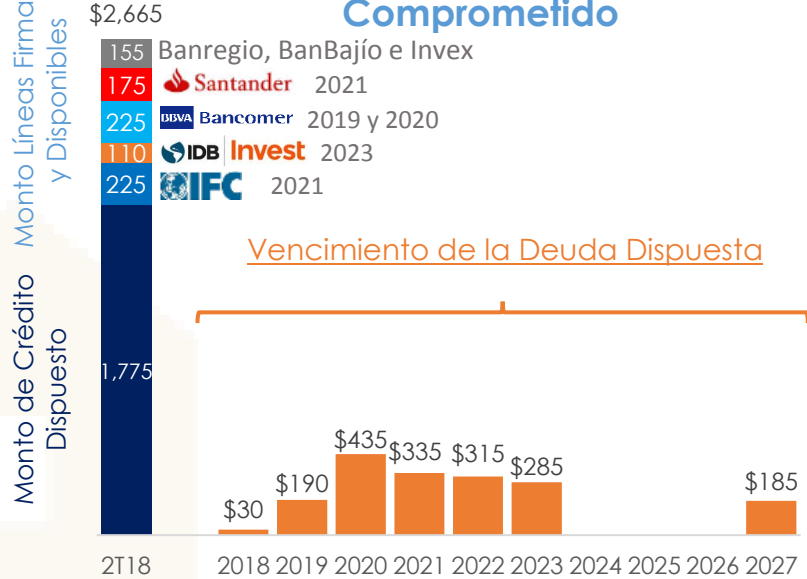
Durante este periodo concretamos la firma de un segundo crédito con el Banco Industrial y Comercial de China (ICBC), por un monto de Ps.150 mills., que serán destinados principalmente al desarrollo de proyectos.

El plazo promedio de vencimiento de la deuda es de 5.0 años. Asimismo, los vencimientos de deuda para 2018 y 2019 ascienden a Ps.30 mills. y Ps.190 mills., respectivamente.

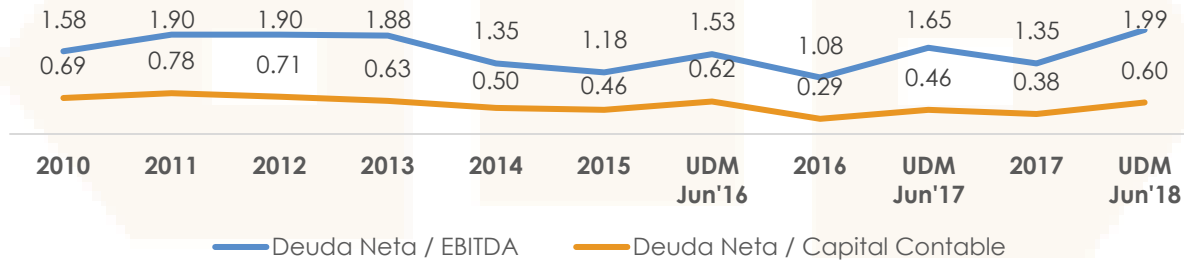
### Participación de Deuda por Banco (1,775 mdp)



### Acceso a Financiamiento Comprometido

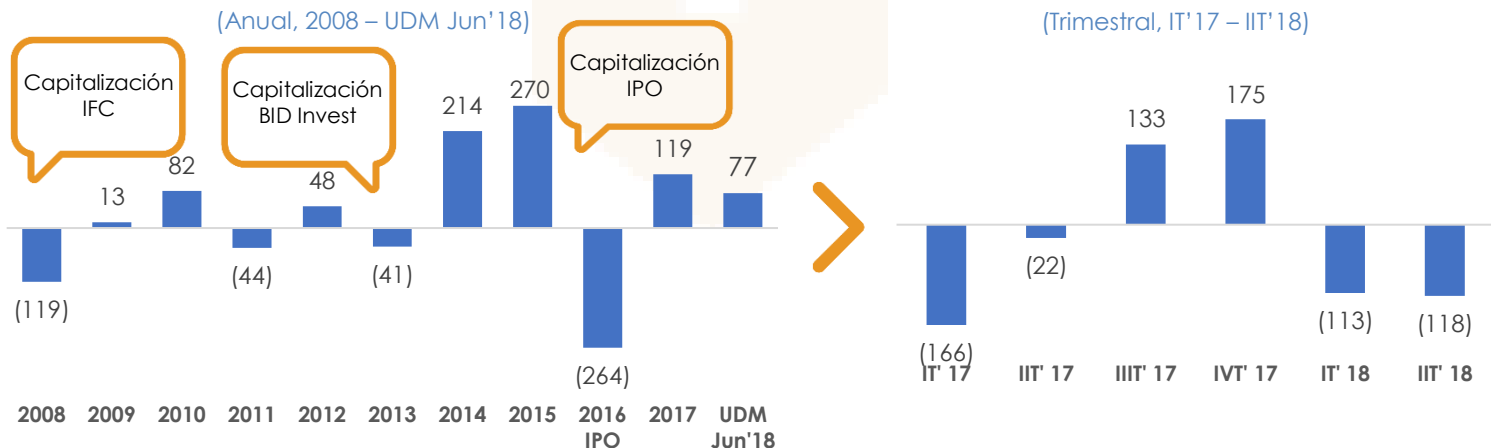


El nivel de apalancamiento al 2T18, medido a Deuda Neta / EBITDA y Deuda Neta / Capital Contable, finalizó en 1.99x y 0.60x, desde 1.65x y 0.46x en el mismo periodo del año anterior, respectivamente. Esto se deriva principalmente del avance en el programa de inversión y la disposición de líneas de crédito realizadas este trimestre; mismas que fueron destinadas a la terminación y desarrollo de obra en nuestros distintos proyectos.



### Flujo Libre de Efectivo de la Operación:

El Flujo Operativo se ubicó en Ps.-118 mills. al cierre del 2T18, lo cual se le atribuye al seguimiento de nuestro programa de inversión y al avance en el desarrollo de nuestros proyectos de vivienda de interés social, media y residencial durante este segundo trimestre. En cuanto al resultado UDM, el flujo operativo totalizó Ps.77 mills. positivo, vs. los Ps.341 millones negativos UDM del 2T17.



\*\*\*\*\*

## INFORMACIÓN ADICIONAL

### ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 23 de julio de 2018, Vinte realizó la capitalización de una cuenta por pagar inter-compañía por Ps.860 mills. en el Balance General de su principal subsidiaria, Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. ("Promotora"). Dicha capitalización se realizó debido a que Vinte ("tenedora") obtiene recursos a través de capitalizaciones o emisiones de capital y financiamientos para el desarrollo de vivienda, sin embargo, las inversiones las realizan sus principales subsidiarias operativas (principalmente a través de Promotora), por lo que ha venido originando préstamos inter-compañías por una cantidad importante.
- ✦ Vinte anunció el 29 de junio de 2018, la contratación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, como formador de mercado por un periodo de 6 meses, a partir del 2 de julio de 2018, con posibilidad de renovación automática por el mismo periodo en caso de que no se dé por terminado el contrato por ninguna de las partes.
- ✦ El pasado 31 de mayo, Vinte anunció la publicación de su primer informe anual sustentable correspondiente al ejercicio 2017. Dicho informe refleja el compromiso social y ambiental de Vinte. El Informe está listo para descarga en: [www.vinte.com/es/anuales](http://www.vinte.com/es/anuales).
- ✦ El pasado 8 de mayo, Vinte informó la firma de un convenio modificatorio al crédito actual de Ps.350 mills. con la International Finance Corporation (IFC, miembro del Banco Mundial), disminuyendo la tasa de interés de TIIE + 2.73% a TIIE + 1.68%, y obteniendo otras mejoras estructurales. Esta modificación es reflejo de los sólidos resultados obtenidos por Vinte durante sus 10 años de relación con este banco de desarrollo.
- ✦ El 4 de mayo, S&P Global Ratings subió la calificación corporativa de Vinte de 'mxA-' a 'mxA', con perspectiva estable.
- ✦ En mayo, se realizó el pago de un dividendo en efectivo por un monto total de Ps.209 mills. con cargo a la utilidad fiscal neta acumulada al 31 de diciembre de 2017, a razón de Ps.1.12 por cada una de las 189,153,981 acciones suscritas y pagadas de la serie única accionaria de la Compañía.
- ✦ El 30 de abril de 2018, Vinte anunció la firma de una segunda línea de crédito con el Banco Industrial y Comercial de China (ICBC) por un monto de Ps.150 mills. a una tasa de interés de TIIE + 1.95%, con vencimiento al 31 de diciembre del 2020; este crédito fue contratado con el fin de mejorar el perfil de financiamiento de Vinte, y de fortalecer su relación con bancos institucionales como el ICBC.

### COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
<b>Actinver</b>	Ramón Ortiz Reyes	<a href="mailto:rortiz@actinver.com.mx">rortiz@actinver.com.mx</a>	Ps.31.00	Compra
<b>Citigroup</b>	Alejandro Lavín	<a href="mailto:alejandrolavin@citi.com">alejandrolavin@citi.com</a>	Ps.30.00	Neutral
<b>UBS</b>	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>	Ps.30.00	Compra

### SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 15 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 35 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 2T18

**Fecha:** Miércoles 25 de julio de 2018

**Hora:** 11:00 a.m. (Hora del Centro, Cd. Mx.)  
12:00 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

**Dirigida por:**  
Sergio Leal – Director General  
Domingo Valdés – Director de Finanzas  
Gonzalo Pizzuto – Equipo de Finanzas

**Número de marcación:**  
EE. UU. / 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](http://www.vinte.com)

**Publicación de Resultados 2T18:**  
Martes 24 de julio de 2018  
[Al cierre del mercado]

**Información adicional:**  
[www.vinte.com](http://www.vinte.com)  
gonzalo.pizzuto@vinte.com  
+52 (55) 9171-2008

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017  
(EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	JUN 30, 2018	JUN 30, 2017	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	256,679	201,364	27.5
Cuentas por cobrar	287,520	313,615	(8.3)
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	26,850	11,206	139.6
Inventarios inmobiliarios	3,135,153	2,505,849	25.1
Pagos anticipados y otros activos	136,891	205,207	(33.3)
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>3,843,093</b>	<b>3,237,241</b>	<b>18.7</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Inventarios inmobiliarios	1,802,475	1,301,559	38.5
Pagos Anticipados	4,776	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo	51,016	43,402	17.5
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	52,750	55,066	(4.2)
Otros activos a largo plazo	23,084	19,955	15.7
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	44,787	-	-
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1,978,889</b>	<b>1,419,983</b>	<b>39.4</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>5,821,981</b>	<b>4,657,223</b>	<b>25.0</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	160,000	70,000	128.6
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	82,586	37,904	117.9
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	236,922	11,289	>100.0
Cuentas por pagar a proveedores	246,758	170,684	44.6
Dividendos por pagar	-	83,018	(100.0)
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	161,063	117,231	37.4
Anticipo de Clientes	149,379	145,037	3.0
Impuestos y gastos acumulados	102,154	70,012	45.9
Impuesto sobre la renta	7,221	-	-
Participación de utilidades por pagar	2,764	2,646	4.5
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,148,848</b>	<b>707,823</b>	<b>62.3</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda a largo plazo	1,102,162	480,480	129.4
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	490,962	686,419	(28.5)
Proveedores de terrenos a Largo Plazo	-	-	-
Beneficios a Empleados	2,380	1,700	40.0
Impuestos a la utilidad diferidos	572,580	506,786	13.0
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>2,168,084</b>	<b>1,675,384</b>	<b>29.4</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>3,316,931</b>	<b>2,383,207</b>	<b>39.2</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	862,281	862,281	0.0
Reserva para readquisición de acciones	37,260	61,150	(39.1)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,421,741	1,190,218	19.5
Resultados del Ejercicio	183,767	160,367	14.6
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,505,049</b>	<b>2,274,016</b>	<b>10.2</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>5,821,981</b>	<b>4,657,223</b>	<b>25.0</b>

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017  
(EN MILES DE PESOS)

	2T18	2T17	Var.%	6M18	6M17	Var.%
<b>INGRESOS</b>	<b>787,871</b>	<b>653,533</b>	<b>20.6</b>	<b>1,434,374</b>	<b>1,269,138</b>	<b>13.0</b>
Costo de Ventas	543,703	453,056	20.0	985,946	873,943	12.8
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>244,169</b>	<b>200,478</b>	<b>21.8</b>	<b>448,428</b>	<b>395,194</b>	<b>13.5</b>
Gastos de Administración y Venta	108,830	90,429	20.3	188,230	167,873	12.1
Otros Gastos (Ingresos) neto	870	(2,707)	(132.1)	(315)	(3,939)	(92.0)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>134,469</b>	<b>112,756</b>	<b>19.3</b>	<b>260,513</b>	<b>231,261</b>	<b>12.6</b>
Resultado Integral de Financiamiento	17,659	10,531	67.7	32,862	20,749	58.4
Participación en Negocios Conjuntos	1,967	(650)	(402.6)	2,273	(846)	(368.8)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>118,777</b>	<b>101,575</b>	<b>16.9</b>	<b>229,925</b>	<b>209,666</b>	<b>9.7</b>
ISR	23,839	22,779	4.7	46,158	49,299	(6.4)
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>94,938</b>	<b>78,796</b>	<b>20.5</b>	<b>183,767</b>	<b>160,367</b>	<b>14.6</b>

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

(MILES DE PESOS)

	6M18	6M17	Δ%
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	229,925	209,666	9.7%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	11,598	7,344	57.9%
Amortización de gastos de colocación de deuda	7,652	5,786	32.2%
Baja de activos	52	191	(72.6%)
Participación en negocio conjunto	(2,273)	846	(368.8%)
Intereses a cargo	58,177	8,720	567.2%
Intereses a favor	(5,029)	-	-
<b>Suma</b>	<b>300,102</b>	<b>232,553</b>	<b>29.0%</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	31,444	12,210	157.5%
Decremento (Incremento) en Inventarios	(738,518)	(346,292)	113.3%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	54,838	(29,922)	(283.3%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	74,995	(67,421)	(211.2%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	62,032	67,262	(7.8%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(7,657)	(35,946)	(78.7%)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(522,868)	(400,108)	30.7%
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>(222,766)</b>	<b>(167,555)</b>	<b>33.0%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(9,099)	(8,912)	2.1%
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(9,099)</b>	<b>(8,912)</b>	<b>2.1%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Aumentos de Capital	-	-	-
Aumento en instituciones de crédito	1,709,677	1,634,907	4.6%
Recompra de Acciones	(14,682)	(28,530)	(48.5%)
Disminución en instituciones de crédito	(1,214,677)	(1,278,059)	(5.0%)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(5,935)	(56,377)	(89.5%)
Pago de obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	-	-	-
Gastos de colocación de deuda	(2,483)	(20,977)	(88.2%)
Dividendos pagados	(209,029)	(81,982)	155.0%
Intereses pagados	(58,177)	(8,720)	567.2%
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>204,695</b>	<b>160,263</b>	<b>27.7%</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>(27,171)</b>	<b>(16,204)</b>	<b>67.7%</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>283,849</b>	<b>217,568</b>	<b>30.5%</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>256,678</b>	<b>201,364</b>	<b>27.5%</b>