

Inmobiliaria

Vinte



Reporte
Trimestral

4T18

VINTE REPORTA UN CRECIMIENTO DE 15.7% EN UTILIDAD NETA, UN ROE DE 18.8% Y LA INVERSIÓN AL 100% DEL BONO SUSTENTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Cd. de México, México a 26 de febrero 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, anunció el día de ayer sus resultados por el cuarto trimestre y ejercicio completo 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 NIIF e interpretaciones vigentes (incluyendo las nuevas normas NIIF 9 y 15 que entraron en vigor a partir del ejercicio 2018), y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN RELEVANTE 2018

- ✦ En línea con la guía de resultados proporcionada a inicios del 2018, los ingresos de la Compañía crecieron 8.9% en el año, la utilidad neta 15.7% y el ROE se incrementó del 18.1% en 2017 al 18.8% en el 2018. De esta forma, el margen neto de Vinte, de nuevo superó el máximo histórico, tanto en el 4T18 como a nivel anual, en línea con el enfoque de rentabilidad de la empresa.
- ✦ Para diciembre del 2018 ya habíamos invertido el 100% de los Ps.800 mills. obtenidos en la colocación de Vinte 18X en agosto de 2018. En línea con el uso de los recursos establecido en la colocación, esta inversión se dio en 17 proyectos sustentables en 6 estados del país.
- ✦ Durante el ejercicio 2018, Vinte realizó inversiones por Ps.3,395 mills., superando en Ps.395 mills. su Plan de Inversión 2018 de Ps.3,000 mills., utilizando para este propósito el 100% de los recursos obtenidos en la emisión de su bono sustentable "Vinte 18X".
- ✦ Con estas inversiones realizadas en el segundo semestre del 2018, Vinte cuenta con un 29% de crecimiento en inversiones en vivienda en proceso (mismo número de viviendas, pero con una mezcla de mayor valor) que serán clave para impulsar el crecimiento del 2019.
- ✦ En enero de 2019, tuvimos un crecimiento en apartados del 23.6% en número de viviendas, así como un incremento del 29.2% en número de viviendas tituladas relativo a enero del 2018.
- ✦ El Infonavit creció 17% en el monto de colocación de hipotecas en enero de 2019, a tan sólo unos días de haber iniciado la nueva administración del Instituto. Asimismo, el Fovissste ya realizó su primera subasta la semana pasada, también, bajo la nueva administración. El índice de confianza del consumidor a enero de 2019 se encuentra en su nivel máximo desde marzo 2006.
- ✦ En el 2018, los ingresos de la Compañía por viviendas con subsidio fueron solamente del 4.0%.
- ✦ La implementación de la nueva NIIF 15 (reconocimiento en ingresos hasta que el producto vendido se encuentre bajo control del cliente) no tuvo efecto en resultados de años previos ni en el ejercicio 2018.
- ✦ Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía cuenta con una maduración de deuda promedio de 6.1 años y 100% en pesos, manteniendo así una visión de largo plazo en las decisiones de inversión.

RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

(Ps. Mills.)	Estado de Resultados			2018	2017	Δ%
	4T18	4T17	Δ%			
Viviendas (Unidades)	1,260	1,348	(6.5%)	4,541	4,441	2.3%
Precio Promedio (miles)	749.5	751.1	(0.2%)	700.8	672.3	4.2%
Ingresos	1,065	1,084	(1.7%)	3,402	3,123	8.9%
Costos de Ventas (Sin intereses)	679	702	(3.3%)	2,229	2,055	8.5%
Utilidad Bruta	386	382	1.1%	1,172	1,069	9.7%
Margen Bruto	36.2%	35.2%	1.0 pp.	34.5%	34.2%	0.3 pp.
GAV y otros Gastos	131	102	29.2%	409	351	16.5%
EBITDA	255	280	(9.1%)	763	717	6.3%
Margen EBITDA	23.9%	25.8%	(1.9 pp.)	22.4%	23.0%	(0.6 pp.)
Dep y amortización	7	6	22.5%	25	19	32.9%
CIF	24	51	(53.4%)	128	136	(5.9%)
Participación en Negocios Conjuntos	(2)	(4)	(50.2)	4	(5)	Pérdidas a Ganancias
Utilidad antes de Impuestos	222	219	1.3%	614	557	10.1%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	20.8%	20.2%	0.6 pp.	18.0%	17.8%	0.2 pp.
ISR	26	40	(34.7%)	105	118	(10.6%)
Utilidad Neta	195	179	9.4%	508	439	15.7%
Margen Neto	18.3%	16.5%	1.8 pp.	14.9%	14.1%	0.8 pp.

Razones Financieras	Dic. 2018	Dic. 2017
ROE	18.8%	18.1%
ROIC	18.9%	22.1%
Cobertura Intereses	5.97x	5.28x
Deuda Bruta / EBITDA	2.65x	1.75x
Deuda Neta / EBITDA	2.21x	1.35x
Pasivos Totales / CC	1.25x	1.01x
Deuda Neta / CC	0.59x	0.38x
Rotación de Cap. De Trabajo	0.69x	0.78x
EBITDA UDM por vivienda	168k	162k
Utilidad Neta UDM por vivienda	112k	99k

Balance General	Dic. 2018	Sep. 2018	Δ%	Δ (Ps. Mills.)
Efectivo y Equivalentes	330	694	(52.5%)	(364)
Inventarios Inmobiliarios	5,410	5,284	2.4%	126
Deuda bruta	2,017	2,262	(10.8%)	(245)
Deuda neta	1,687	1,568	7.6%	120
Total pasivos	3,557	3,945	(9.8%)	(388)
Capital contable	2,849	2,654	7.3%	195

CARTA DEL PRESIDENTE

En Vinte nos sentimos muy orgullosos de seguir avanzando en la flexibilidad de nuestro modelo de negocios, expresada en la ideología "Vinte para todos", la cual durante nuestra trayectoria nos ha permitido desarrollar un amplio y atractivo abanico de productos, que abarca desde vivienda para adultos mayores y discapacitados, hasta vivienda ecológica y sustentable, dentro de un concepto diferenciado de comunidad, que ha generado plusvalía para las viviendas de más de 37 mil hogares en México.

Los resultados del 2018 son meramente producto del modelo de negocios que hemos desarrollado, con un margen neto ubicado en máximos históricos del 14.9% y un ROE del 18.8%, lo cual nos impulsa a seguir invirtiendo para replicar y continuar mejorando el modelo de negocio.

Durante el año registramos un desplazamiento de vivienda que se adaptó ágilmente a las condiciones del mercado e impulsamos nuestro precio promedio por encima de los Ps.700 mil, con la comercialización de prototipos de mayor valor agregado, incrementando el firme posicionamiento comercial de la marca "Vinte" a lo largo de las plazas donde operamos; incluyendo el arranque de obra en Nuevo León.

Al cierre de 2018, la reserva territorial superaba las 35 mil lotes para replicar el modelo de negocio en 6 estados del país donde hoy ya tenemos presencia, con autorizaciones en línea con el plan de negocio del año, equipos multidisciplinarios que forman parte de la familia Vinte en cada plaza y con nuevos productos innovadores y más sustentables.

El alto profesionalismo que vemos ya en la nueva administración del Infonavit, Fovissste, SHF y Conavi nos impulsa a continuar invirtiendo de manera importante en el 2019.

Hemos iniciado el año trabajando con un enfoque muy positivo, buscando generar mayor valor para nuestros clientes, accionistas y acreedores, enfocándonos en este 2019 en lo que sabemos hacer, comunidades Vinte!

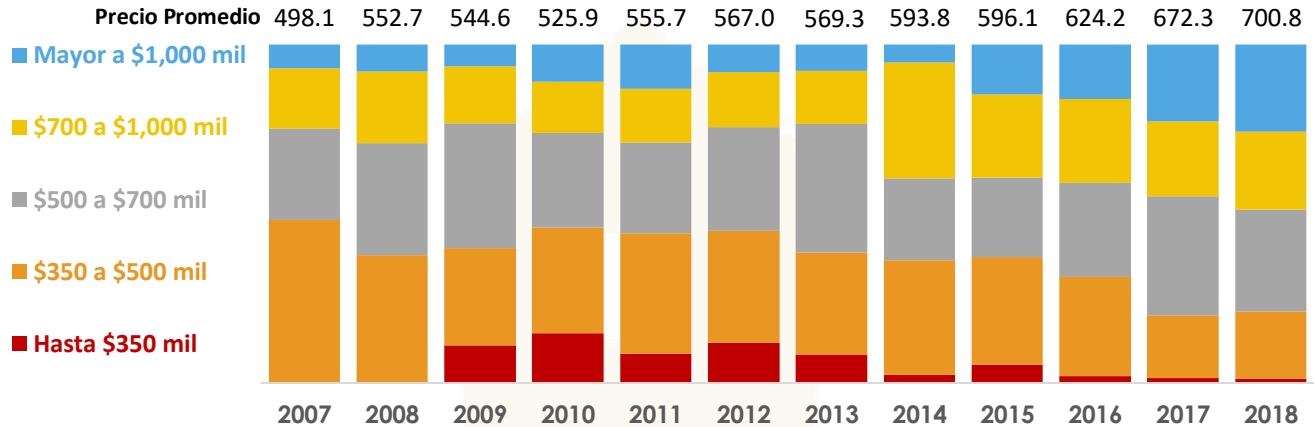
Sergio Leal Aguirre,
Pdte. del Consejo y Dir. General

RESULTADOS OPERATIVOS

INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

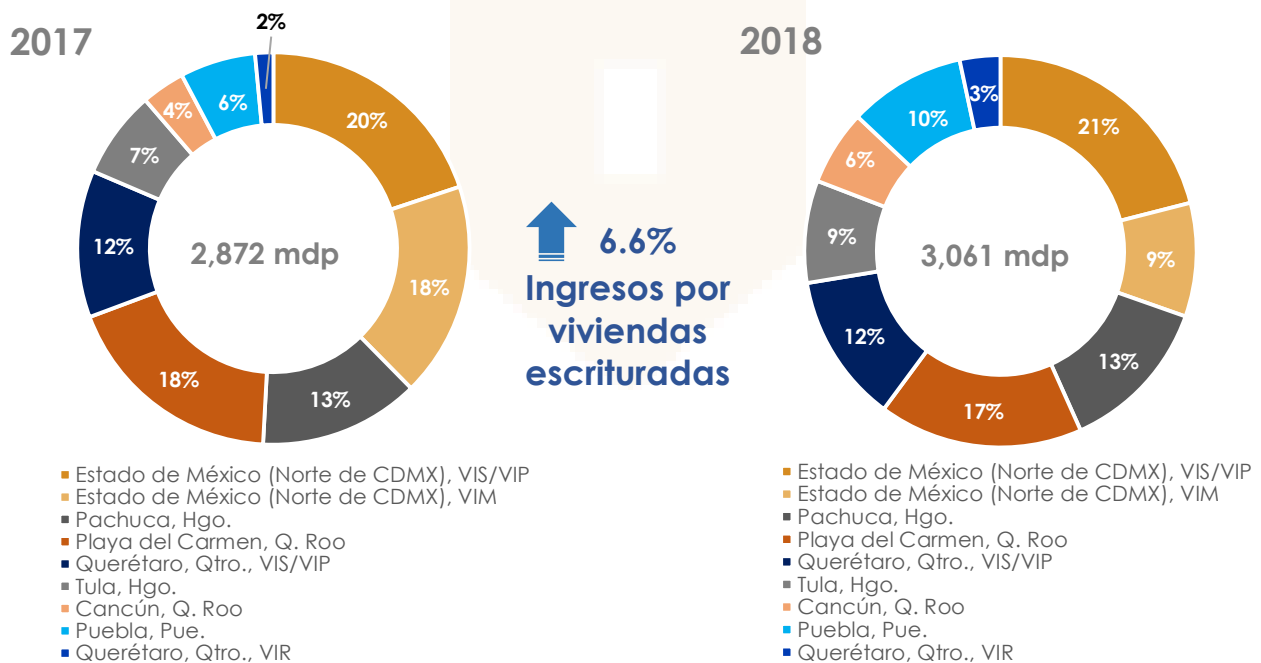
Precio Promedio de viviendas escrituradas y mezcla (Ps. millones, %)



Durante el 2018 el precio promedio superó los 700mil pesos por vivienda por primera vez en la historia de Vinte, con el mayor porcentaje de ingresos proveniente de casas con valor superior al millón de pesos. La flexibilidad operativa del modelo de negocios permite moverse ágilmente hacia donde se encuentra la demanda de vivienda, así como la oferta hipotecaria.

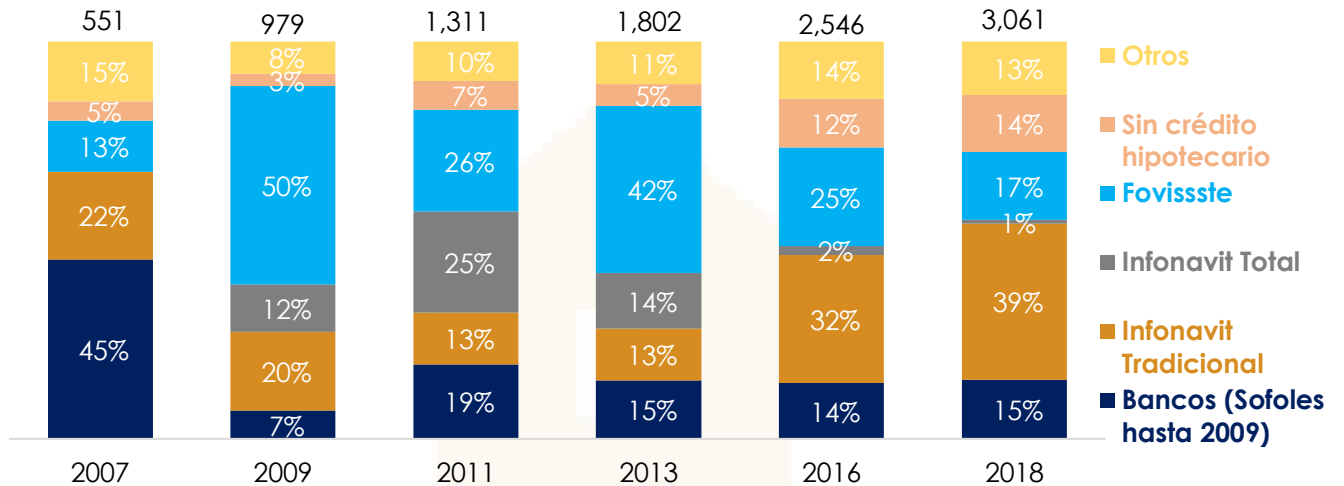
En el 2018 arrancamos un nuevo proyecto de interés residencial en el Estado de México que esperamos incremente el porcentaje de ingresos hacia el 2019 (después de un exitoso porcentaje en 2017).

Por plaza:



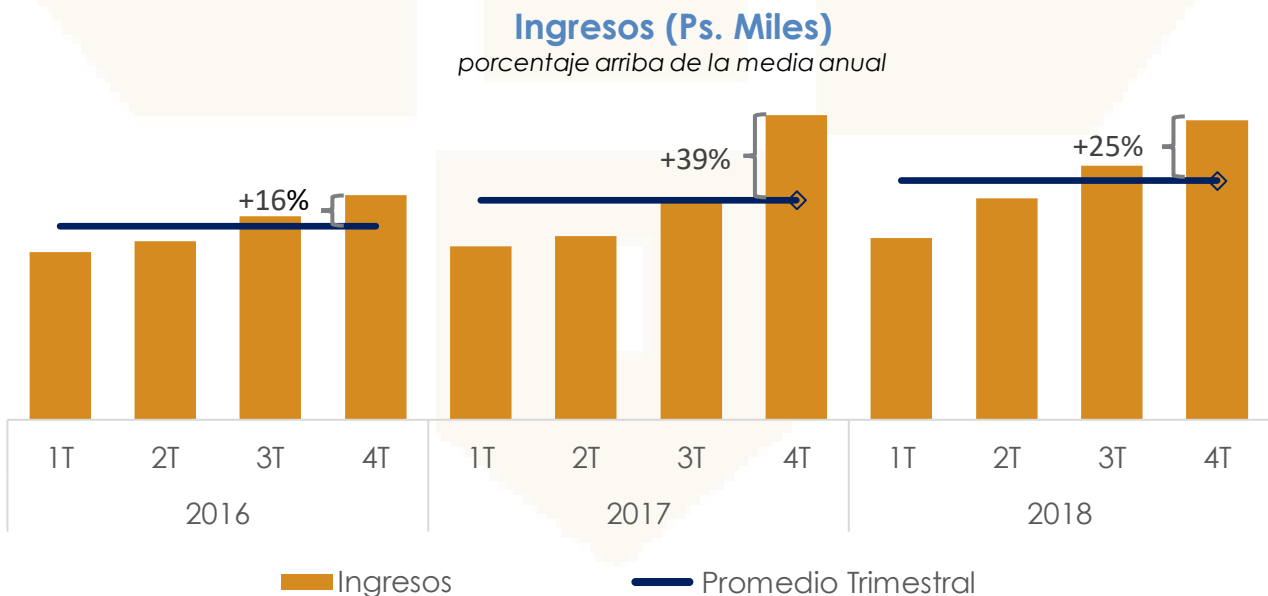
Por tipo de financiamiento:

Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)

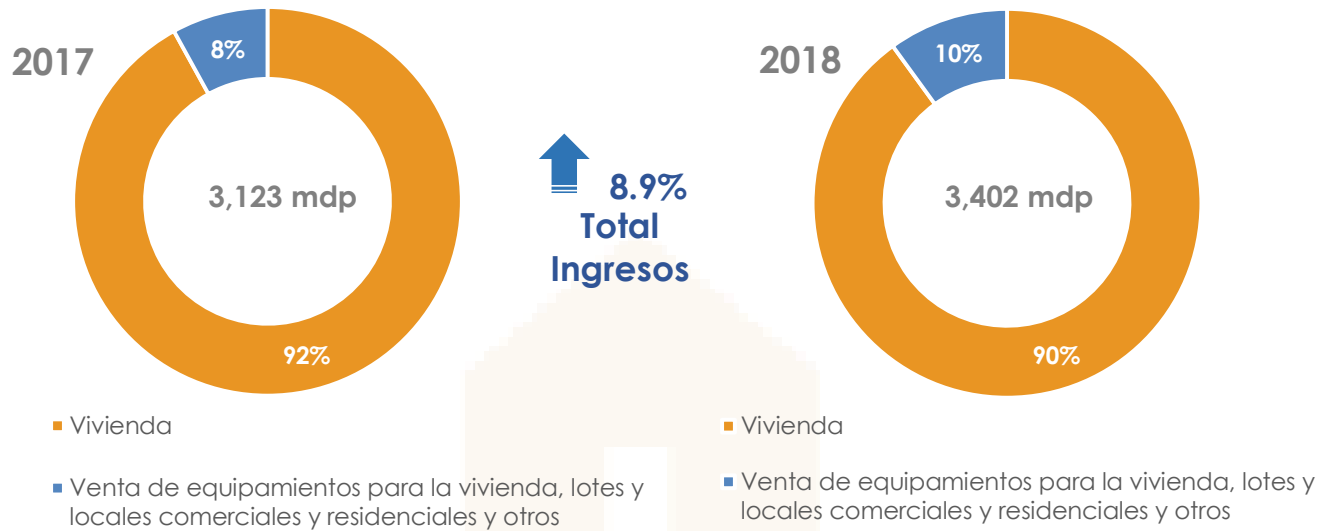


Debido al fuerte incremento en el monto máximo de crédito del Infonavit Tradicional a mediados de 2017, Vinte ha incrementado del 32% en 2016 al 39% en 2018 los ingresos por titulación de viviendas con clientes que aprovechan dicho crédito. El Fovissste y la banca representaron el 17% y el 15%, respectivamente, generando oportunidades de crecimiento hacia los siguientes años.

INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

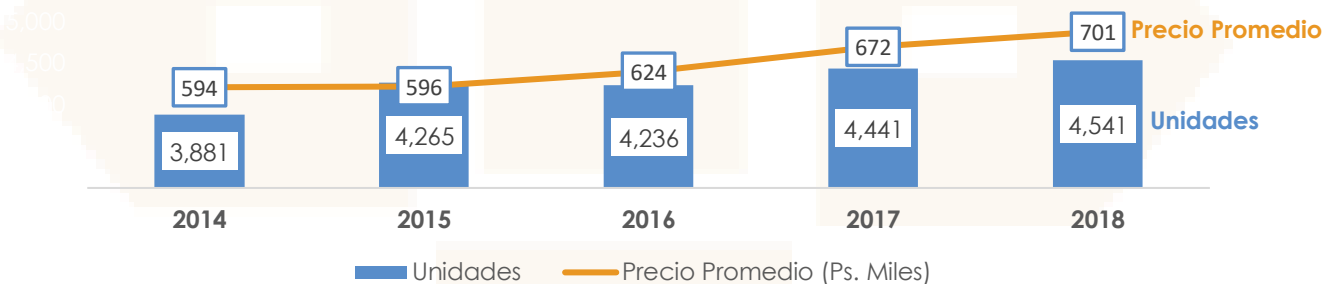


En el 4T18, los Ingresos Totales Consolidados totalizaron Ps.1,065 mills., presentando una disminución de 1.7% en su comparativo anual, derivado de una alta base de comparación ya que una parte muy importante de los ingresos del año pasado se concentró en el 4T17 (39% superior al promedio de los ingresos trimestrales del año).



Durante el ejercicio 2018, los Ingresos Totales Consolidados aumentaron 8.9% AsA, sumando Ps.3,402 mills., Del total de Ingresos, 90% provino de la venta de vivienda (86% en el IV trimestre del 2018) y el 10% restante de la venta de equipamientos para la vivienda, así como del desplazamiento de lotes y locales comerciales y residenciales, e ingresos por servicios de construcción a Jardines de Mayakoba (14% en el IV trimestre del 2018).

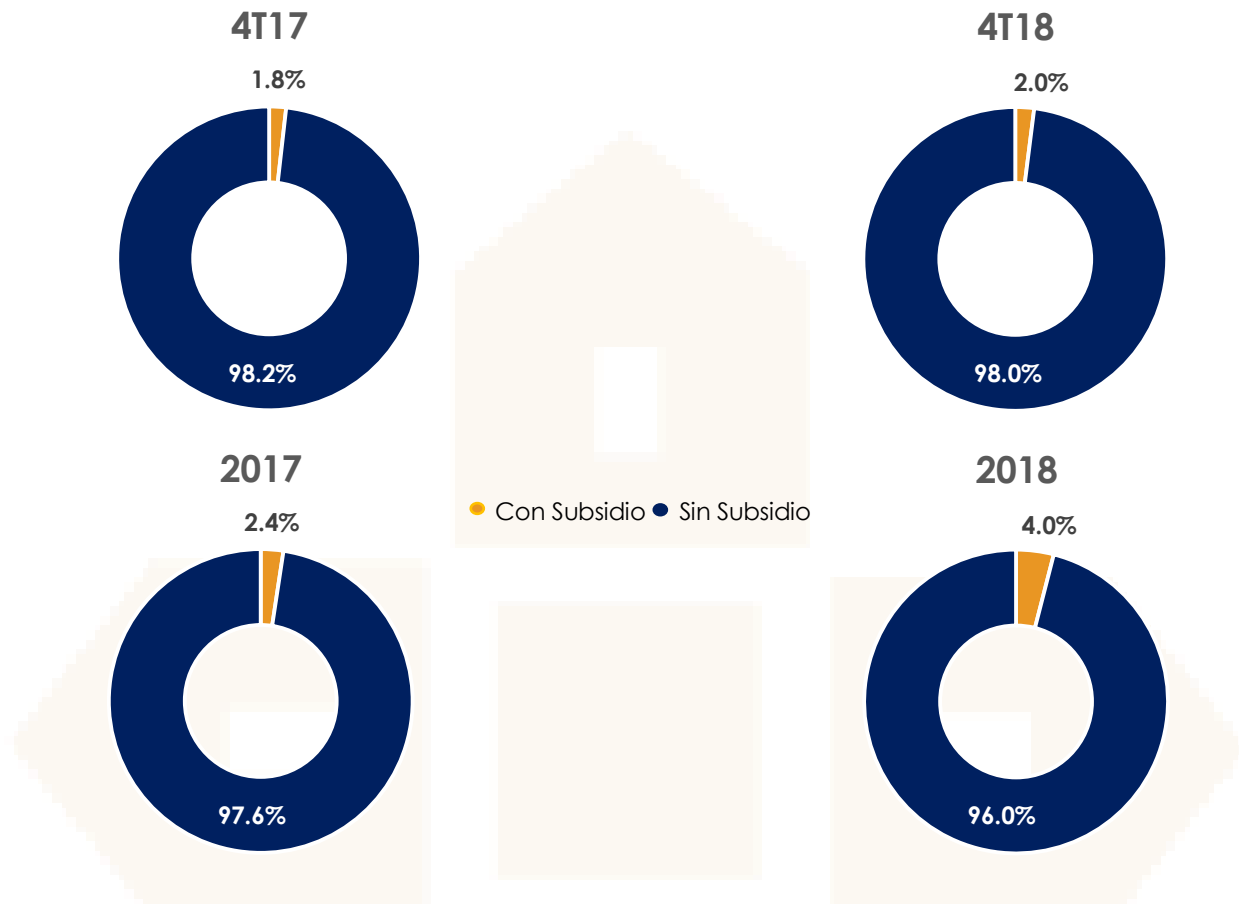
PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO



En el 2018, el precio promedio consolidado, incluyendo ingresos por equipamiento, se ubicó en Ps.701 mil, incrementándose 4.2% respecto a 2017, derivado de la mayor participación de viviendas con precios superiores a Ps.1 millón. Respecto a las unidades vendidas durante 2018, estas sumaron 4,541, 2.3% más que en 2017.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



Durante el 4T18, la participación de subsidios en los ingresos totales fue de 2.0%, y en el ejercicio 2018, la participación de subsidios se situó en 4.0%. Vinte no cuenta con una dependencia del presupuesto federal de subsidios determinado año con año.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

Utilidad Bruta

La Utilidad Bruta pasó de Ps.382 mills. en el 4T17 a Ps.386 mills. este trimestre, aumentando 1.1%. El Margen Bruto del 4T18 fue de 36.2%, 100 pbs. más que lo registrado en el 4T17. El Costo de Ventas no considera Ps.22 mills. y Ps.23 mills., correspondientes a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios del 4T18 y 4T17, respectivamente.

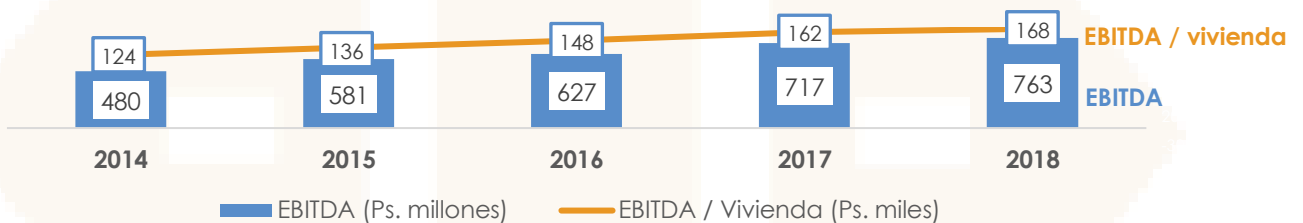
Durante el ejercicio 2018, la Utilidad Bruta totalizó Ps.1,172 mills., incrementándose 9.7%, desde los Ps. 1,069 mills. de 2017. El Margen Bruto aumentó 30 pbs. AsA, ubicándose en 34.5% en 2018. La Utilidad Bruta no incluye el costo financiero capitalizado, atribuible a inventarios inmobiliarios, clasificado en el costo de ventas, mismo que fue de Ps.72 mills. en 2018 y Ps.68 mills. en 2017.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

El GAV y Otros Gastos del trimestre presentaron un incremento de 29.2% contra su comparativo anual, alcanzando los Ps.131 mills., derivado del inicio de operaciones en la nueva plaza Monterrey, así como al exitoso 4T17. Por lo anterior, en el ejercicio 2018, el GAV y Otros Gastos totalizaron Ps.409 mills., aumentando 16.5% contra los Ps.351 mills. de 2017.

La proporción de GAV y Otros Gastos sobre Ingresos fue de 12.3% por el 4T18, vs. 9.4% en el 4T17; mientras que, por el ejercicio 2018, dicha proporción se situó en 12.0%, 70 pbs. más que el 11.3% registrado en 2017.

EBITDA



El EBITDA pasó de Ps.280 mills. en el 4T17 a Ps.255 mills. este trimestre, disminuyendo 9.1%, reflejando principalmente los efectos de una alta base de comparación, así como los gastos de arranque de Nuevo León. En cuanto al EBITDA del ejercicio 2018, este alcanzó los Ps.763 millones, un crecimiento de 6.3% en comparación con los Ps.717 mills. del 2017. El EBITDA por vivienda escriturada del año fue de Ps.168 mil (+4.0% AsA).

Costo Integral de Financiamiento (CIF):

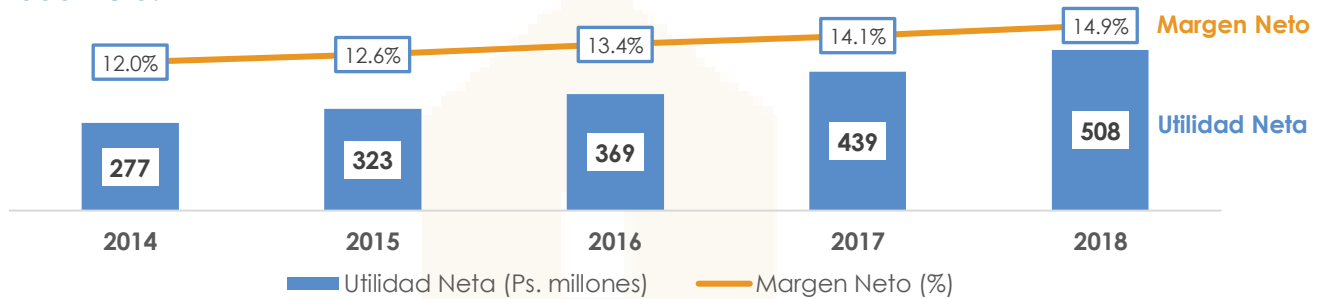
CONCEPTO (mdp)	4T18	4T17	Δ%	2018	2017	Δ%
Intereses previamente capitalizados	22	23	(3.3)	72	68	5.8
Ingresos por Interés	(16)	(5)	229.9	(31)	(16)	93.8
Gastos financieros	17	33	(47.2)	86	83	3.5
Total CIF	24	51	(53.4)	128	136	(5.9)
CIF a Ingresos	2.2%	4.7%	(2.5 pp.)	3.8%	4.3%	(0.5 pp.)

Debido a la colocación de Vinte 18X, se logró reducir significativamente el Costo total de Financiamiento. Por un lado, se capitalizaron de acuerdo a la norma, los intereses relacionados con las inversiones sustentables del bono; y por otro lado, se generaron intereses por el elevado recurso invertido por la tesorería en lo que se terminaba de invertir en los proyectos sustentables.

Impuestos a la Utilidad:

Por el ejercicio completo 2018, los impuestos a la utilidad totalizaron Ps.105 mills., una disminución de 10.6% contra los Ps.118 mills. de 2017. Por su parte, la tasa impositiva efectiva de la Compañía en 2018 fue de 17.2%, 4.0 pp. por debajo de la tasa de 21.2% que aplicó en 2017, principalmente por una reducción en los impuestos diferidos, en línea con la reforma fiscal de 2014.

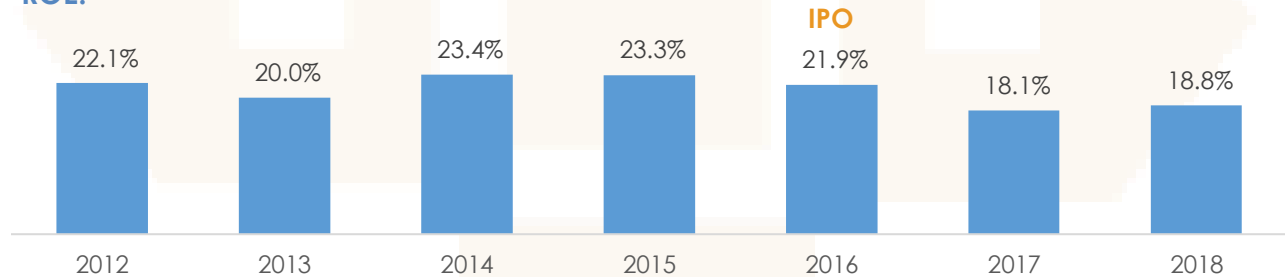
Utilidad Neta:



En el 4T18, a pesar de una alta base de comparación, la Utilidad Neta sumó Ps.195 mills., aumentando 9.4% contra los Ps.179 mills. del 4T17, favorecida por la disminución en CIF e impuestos a la utilidad. El margen neto del 4T18 fue de 18.3%.

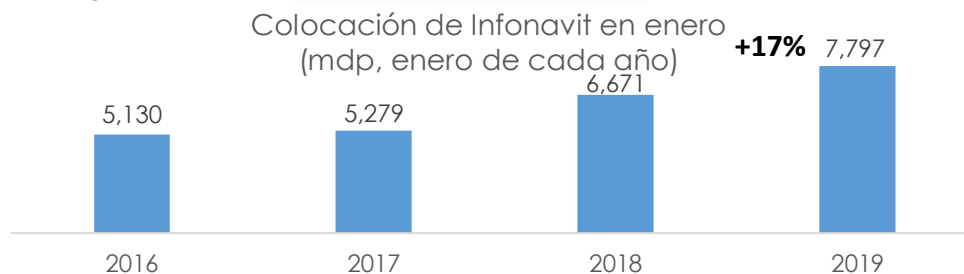
La Utilidad Neta del ejercicio 2018 presentó un crecimiento de 15.7%, al pasar de Ps.439 mills. en el 2017 a Ps.508 mills. El margen neto del año 2018 se ubicó en 14.9% alcanzando un nuevo máximo histórico. La Utilidad Neta por vivienda escriturada de 2018 fue de Ps.112 mil (+13.1% AsA).

ROE:



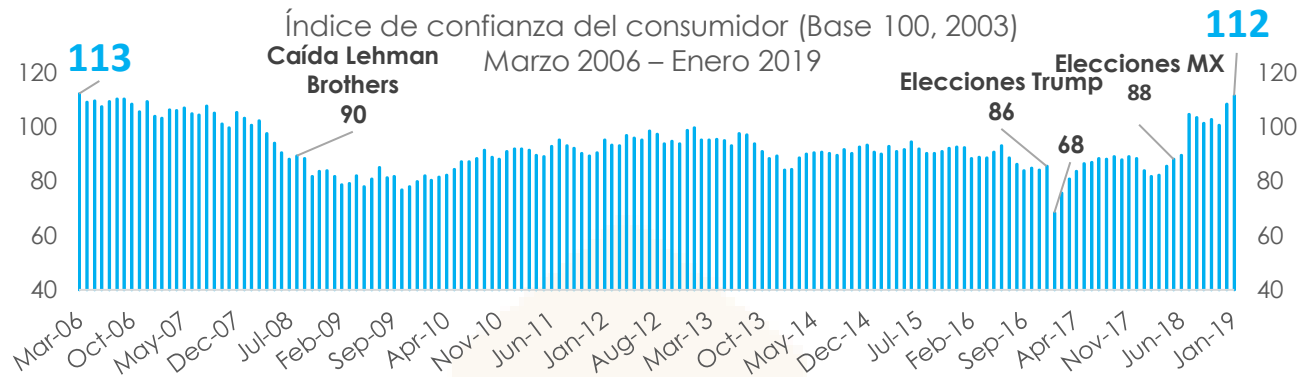
El ROE 2018 se sitúa en 18.8% en línea con lo establecido en la Guía de Resultados 2018 y conforme al enfoque en rentabilidad de la Compañía.

Colocación de hipotecas del Infonavit en enero 2019:



- El Plan Financiero del Infonavit 2019 refleja un crecimiento del 6.8% en el monto de colocación de hipotecas, con una mezcla de mayor precio promedio. Asimismo, el Infonavit comenzó en enero 2019 con un máximo de colocación de hipotecas desde enero 2016.
- El Infonavit creció un 10.8% AsA en 2018 en colocación de hipotecas, contra un 3.9% estimado en su Plan Financiero 2018.

Confianza del Consumidor en enero 2019:



El índice de confianza del consumidor a enero de 2019 se encuentra en su nivel máximo desde marzo 2006.

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 31 de diciembre de 2018, el saldo de efectivo y equivalentes normalizó su comportamiento tras la disposición total de los recursos provenientes de la emisión "Vinte 18X", por lo que el saldo en caja disminuyó de los Ps.694 mills. registrados en el 3T18 a Ps.330 mills. al 31 de diciembre de 2018 (equivalente a 7.3 semanas de costo de ventas y gastos financieros).

Inventario de vivienda equivalente en construcción:



Al 31 de diciembre de 2018, mantuvimos el mismo número de viviendas en obra que al cierre de 2017, sin embargo, el precio promedio de estas viviendas es de un 29% más alto, debido a la mezcla de vivienda social, media y residencial (5.5% inflación & 23.5% mezcla de vivienda), incrementando proporcionalmente las inversiones en edificación, urbanización e infraestructura.

En ese sentido es que las preventas al cierre de enero de 2019 se incrementaron un 23.6% respecto a enero de 2018.

Resto de Inventarios Inmobiliarios:

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de Inventario Inmobiliario registró Ps.5,410 mills. desde los Ps.4,244 mills. obtenidos al 31 de diciembre de 2017, creciendo 27.5% AsA; en seguimiento de una mayor reserva territorial para el desarrollo de nuevos proyectos, junto con sus inversiones en urbanización e infraestructura, además del avance de obra mencionado previamente.

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 significativamente mayor, dada la inflación desde su adquisición y la plusvalía generada por los desarrollos de Vinte.

Deuda:

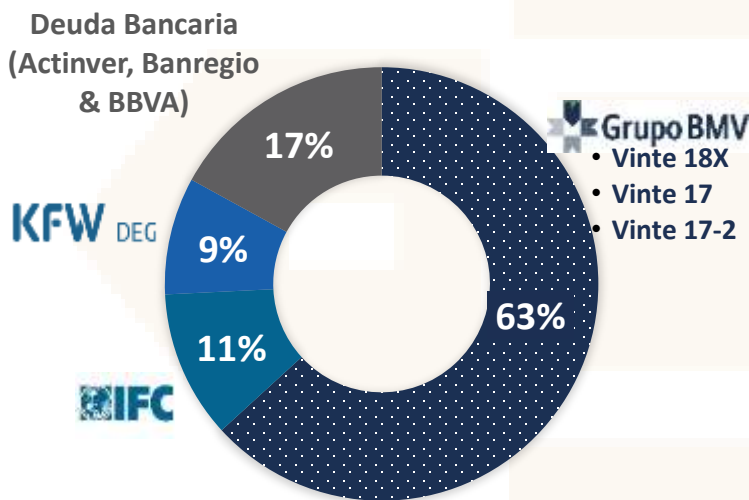
Concepto (mdp)	4T18	3T18	4T17
Deuda Bruta	2,017	2,262	1,253
Deuda Neta	1,687	1,568	969

El saldo de deuda dispuesta sumó Ps.2,057 mills. al cierre de diciembre de 2018, y descontando los gastos de colocación, en conformidad con las NIIFs, finalizó en Ps.2,017 mills., incrementándose Ps.764 mills respecto al cierre del 4T17, debido a las disposiciones empleadas para el cumplimiento de Vinte 18X y el programa de inversiones hacia el Plan de Negocios de 2019.

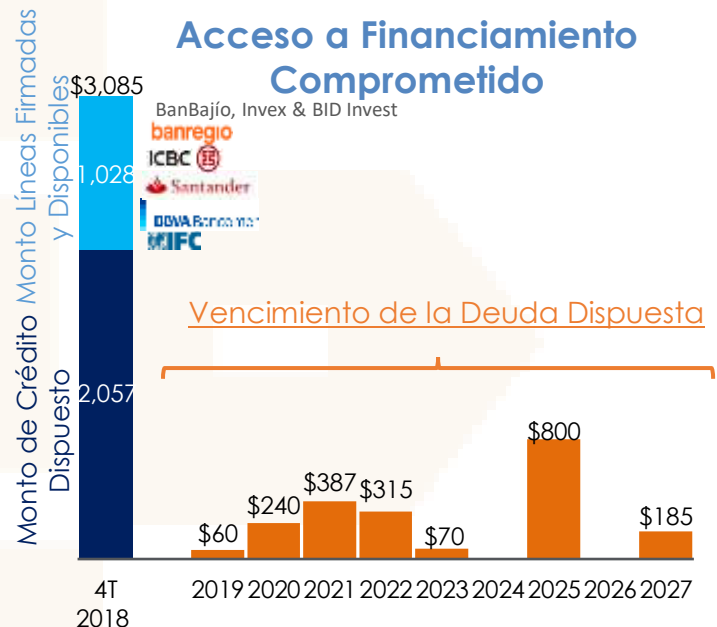
El total de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional, y al 31 de diciembre de 2018, el 58% de la deuda total (68% de la deuda neta), se encontraba suscrita a una tasa fija ponderada de 9.6%.

Respecto al perfil de nuestra deuda, los vencimientos para 2019 acumulan Ps.60 mills., mientras que el plazo promedio es de 6.1 años, al cierre de 2018.

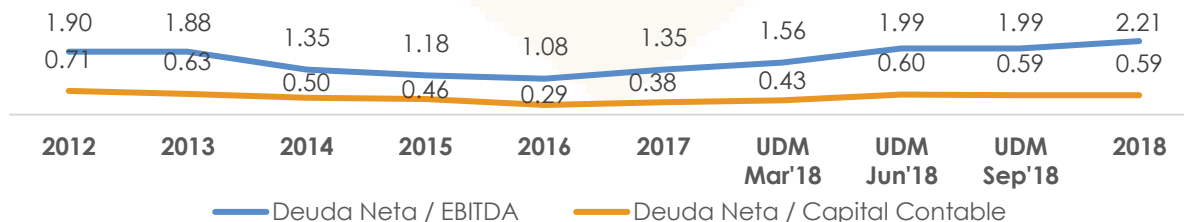
PARTICIPACIÓN DE DEUDA POR BANCO (2,057 MDP)



Acceso a Financiamiento Comprometido



El nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA aumentó de 1.99x el trimestre pasado a 2.21x este trimestre y la Deuda Neta / Capital Contable se mantuvo en el 0.59x en el 4T18 (respecto al 3T18), incrementos explicados por la inversión adicional con los recursos de la emisión del bono sustentable "Vinte 18X". Aunque estos niveles se encuentran dentro de todos los límites internos y externos, la Compañía se ha fijado un plan de reducción de apalancamiento hacia 2019.



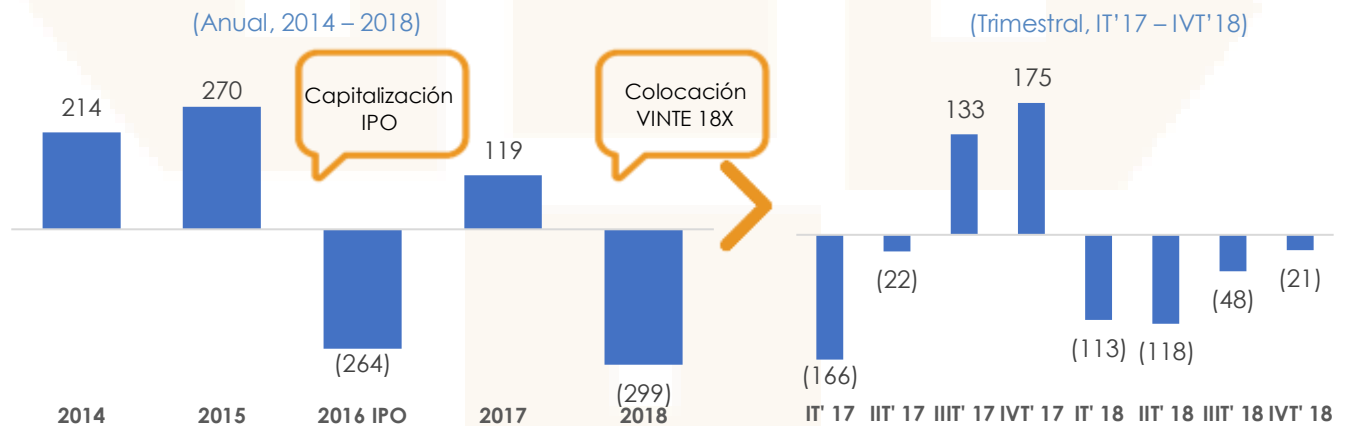
Aplicación de recursos del Bono Sustentable "Vinte 18X":



Al 31 de diciembre de 2018, se han dispuesto la totalidad de los recursos netos obtenidos en la emisión de deuda "Vinte 18X" por Ps.775 mills., lo que nos permitió superar el estimado de nuestro programa de inversiones y continuar con el desarrollo de nuestras comunidades sustentables. Los recursos se implementaron en 17 de nuestros proyectos en las ciudades de Tecámamac, Querétaro, Playa del Carmen, Tula, Pachuca, Monterrey, Puebla y Cancún, incluyendo en el desarrollo de nuestro modelo "Casa Híbrida, Cero Gas" en Tecámamac.

Flujo Libre de Efectivo de la Operación:

El Flujo Operativo del 4T18 y ejercicio completo 2018 fue de Ps.-21 mills. y Ps.-299 mills., respectivamente, reflejo de las inversiones realizadas conforme a Vinte 18X y al plan de inversión definido para el año que concluye. Sin embargo, la Compañía estima la generación de flujo libre de efectivo positivo durante 2019, toda vez que ya ha completado un tramo importante de las inversiones orientadas al impulso de sus desarrollos de vivienda.



INFORMACIÓN ADICIONAL

GUÍA DE RESULTADOS

El pasado 19 de diciembre de 2018, Vinte anunció su Guía de Resultados 2019, con los siguientes estimados:

- ✦ Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta, con un crecimiento estimado de alrededor del 7% AsA
- ✦ Rendimiento sobre capital (ROE) en un nivel anticipado de 19%, aproximadamente
- ✦ Generación de Flujo de Efectivo POSITIVO
- ✦ Sólida Posición Financiera, manteniendo amplia liquidez y un apalancamiento sano y de largo plazo

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 04 de enero de 2019, Vinte renovó el contrato con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, para la prestación de servicios como Formador de Mercado, por un periodo adicional de 12 meses, terminando en diciembre de 2019, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual.
- ✦ El 27 de diciembre, HR Ratings ratificó la calificación de largo plazo de HR A+ en escala local, con perspectiva estable, para "Vinte 17", "Vinte 17-2" y Vinte. Asimismo, ratificó la calificación de largo plazo de HR AA+ en escala local, con perspectiva estable para "Vinte 18X". También, ratificó las calificaciones de largo plazo de HR BB+ y HR BBB+ en escala global, con perspectiva estable, para Vinte y "Vinte 18X", respectivamente.
- ✦ El 7 de noviembre de 2018, Vinte informó la ratificación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditores externos por el ejercicio 2018, considerando las mejores prácticas corporativas, y por recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps.33.00	Compra
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com	Ps.32.00	Compra
Miranda	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps.33.00	Compra

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana 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 37 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



Inmobiliaria Vinte

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T18

Fecha:
Martes 26 de febrero de 2019

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 Pizzulo – 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

**Publicación de
Resultados 4T18:**
Lunes 25 de febrero de 2019
(Al cierre del mercado)

**Información
adicional:**
www.vinte.com
gonzalo.pizzulo@vinte.com
+52 (55) 5010-7360

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	DIC 31, 2018	DIC 31, 2017	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	329,728	283,849	16.2
Cuentas por cobrar	327,834	322,772	1.6
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	41,488	23,042	80.1
Inventarios inmobiliarios	2,642,227	2,441,421	8.2
Pagos anticipados y otros activos	61,451	76,596	(19.8)
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	3,402,729	3,147,680	8.1
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	2,767,403	1,802,475	53.5
Pagos Anticipados	32,356	44,787	(27.8)
Propiedades, mobiliario y equipo	104,733	48,087	117.8
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	54,372	50,477	7.7
Otros activos a largo plazo	39,153	23,178	68.9
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	4,776	4,776	-
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	3,002,792	1,973,781	52.1
TOTAL DE ACTIVOS	6,405,521	5,121,460	25.1
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	60,000	80,000	(25.0)
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	24,379	88,521	(72.5)
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	303,679	161,926	87.5
Cuentas por pagar a proveedores	225,073	188,277	19.5
Dividendos por pagar	-	-	-
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	167,761	144,078	16.4
Anticipo de Clientes	105,895	92,377	14.6
Impuestos y gastos acumulados	121,352	102,294	18.6
Impuesto sobre la renta	4,920	7,221	(31.9)
Participación de utilidades por pagar	17,939	10,282	74.5
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	1,030,999	874,975	17.8
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo	686,263	682,876	0.5
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	1,270,959	490,078	159.3
Proveedores de terrenos a Largo Plazo	-	-	-
Beneficios a Empleados	2,625	2,119	23.9
Impuestos a la utilidad diferidos	566,097	526,418	7.5
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	2,525,944	1,701,492	48.5
TOTAL DE PASIVOS	3,556,942	2,576,467	38.1
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	862,281	862,281	-
Reserva para readquisición de acciones	56,403	51,942	8.6
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,421,741	1,191,474	19.3
Resultados del Ejercicio	508,153	439,296	15.7
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	2,848,579	2,544,993	11.9
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	6,405,521	5,121,460	25.1

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR LOS 3 Y 12 MESES FINALIZADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(EN MILES DE PESOS)

	4T18	4T17	Var.%	12M18	12M17	Var.%
Viviendas (Unid)	1,260	1,348	(6.5)	4,541	4,441	2.3
Precio Promedio	749.5	751.1	(0.2)	700.8	672.3	4.2
INGRESOS	1,064,933	1,083,572	(1.7)	3,401,524	3,123,384	8.9
Costo de Ventas (Sin intereses)	679,080	701,911	(3.3)	2,229,392	2,054,657	8.5
UTILIDAD BRUTA	385,852	381,661	1.1	1,172,132	1,068,727	9.7
Margen Bruto	36.2%	35.2%	1.0 pp.	34.5%	34.2%	0.3 pp.
GAV y Otros Gastos	131,247	101,615	29.2	409,490	351,402	16.5
EBITDA	254,605	280,045	(9.1)	762,642	717,325	6.3
Margen EBITDA	23.9%	25.8%	(1.9 pp.)	22.4%	23.0%	(0.6 pp.)
Depreciación y amortización	7,032	5,743	22.5	25,248	19,002	32.9
CIF	23,739	50,971	(53.4)	127,747	135,729	(5.9)
Participación en Negocios Conjuntos	(2,234)	(4,486)	(50.2)	3,895	(5,434)	Pérdidas a Ganancias
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	221,600	218,846	1.3	613,542	557,160	10.1
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	20.8%	20.2%	0.6 pp.	18.0%	17.8%	0.2 pp.
ISR	26,319	40,276	(34.7)	105,389	117,864	(10.6)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	195,281	178,570	9.4	508,153	439,296	15.7
Margen Neto	18.3%	16.5%	1.8 pp.	14.9%	14.1%	0.8 pp.

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(MILES DE PESOS)

	12M18	12M17	Δ%
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	613,542	557,160	10.1
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	25,248	19,002	32.9
Amortización de gastos de colocación de deuda	15,942	15,622	2.0
Baja de activos	405	656	(38.3)
Participación en negocio conjunto	(3,895)	5,434	(171.7)
Intereses a cargo	181,294	158,197	14.6
Intereses a favor	(20,448)	(8,804)	132.3
Suma	812,089	747,267	8.7
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(23,509)	(13,558)	73.4
Decremento (Incremento) en Inventarios	(1,198,090)	(782,781)	53.1
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	27,472	(6,227)	(541.2)
Incremento (Decremento) en Proveedores	141,753	129,870	9.1
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	39,322	20,608	90.8
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	19,058	13,991	36.2
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(993,994)	(638,097)	55.8
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	(181,905)	109,171	(266.6)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(70,539)	(19,541)	260.9
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(70,539)	(19,541)	260.9
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aumentos de Capital	-	-	-
Aumento en instituciones de crédito	2,952,950	2,301,063	28.3
Aumento en financiamiento bursátil	800,000	-	-
Recompra de Acciones	4,461	(37,738)	(111.8)
Disminución en instituciones de crédito	(2,976,350)	(1,934,216)	53.9
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(28,274)	(24,757)	14.2
Pago de obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	-	-	-
Gastos de colocación de deuda	(64,141)	(5,760)	>100.0
Dividendos pagados	(209,029)	(163,744)	27.7
Intereses pagados	(181,294)	(158,197)	14.6
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	298,323	(23,349)	(>100.0)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	45,879	66,281	(30.8)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	283,849	217,568	30.5
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	329,728	283,849	16.2