

Inmobiliaria

Vinte



REPORTE
TRIMESTRAL
2T19

Vinte confirma su objetivo de inversión por más de Ps. 3,000 mills. durante el 2019 en el desarrollo de viviendas de interés social, medio y residencial

Cd. de México, México a 17 de julio 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 del segundo trimestre de 2019. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, con base en estados financieros internos y no auditados, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes (incluyendo la nueva norma NIIF 16 que entró en vigor a partir del ejercicio 2019), y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN RELEVANTE DEL 2T19

- ❖ Vinte reportó en el 2T19 un crecimiento de **12.0%**, en **Ingresos Consolidados**, **11.0%** en **EBITDA** y **15.0%** en **Utilidad Neta**, comparado con el 2T18.
- ❖ El **precio promedio creció 34%** a Ps. 844 mil en el **2T19** respecto al 2T18. Esto demuestra la eficiencia del **modelo diferenciado** de Vinte y la **flexibilidad de segmentos** que se adapta a la disponibilidad de hipotecas.
- ❖ La participación de **subsidios** en la mezcla de Vinte en el **2T19 fue de 0.3%**, vs. 7.4% del 2T18, adaptando flexiblemente la oferta de vivienda y creciendo en segmentos de precio mayor.
- ❖ La rentabilidad incrementó a **un margen neto del 12.4%** en el 2T19, comparado con un 12.0% el 2T18, manteniendo el enfoque **de inversión en proyectos rentables**. El **ROE** se mantuvo en línea con el 1T19, alcanzando **19.0% en el 2T19**.
- ❖ Al cierre del segundo trimestre, los índices de apalancamiento, **Deuda Neta / EBITDA** y **Deuda Neta / Capital Contable**, disminuyeron levemente en comparación con el 1T19, pasando de 2.16 y 0.58 veces a **2.09 y 0.53 veces**, respectivamente. Es importante mencionar que el **100% de la deuda contratada** por Vinte se encuentra denominada **en pesos mexicanos** y cuenta con una **duración promedio de 6.4 años**.
- ❖ El pasado **10 de mayo** realizamos el pago de dividendos por un monto equivalente a **\$1.14 pesos por acción** (un rendimiento aproximado del 4.1%), en línea con lo aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas (AGO), la cual tuvo un 93.5% de asistencia del total de accionistas de la Compañía.
- ❖ El **5 de junio** Vinte **colocó** exitosamente la **deuda sustentable** (verde y de alto impacto social) por un total de **Ps. 700 mills.** de largo plazo en la BMV, la cual constó de la emisión de dos bonos sustentables que cuentan con **opinión sustentable favorable de Sustainalytics y calificación sustentable XB1+ (la más alta) por HR Ratings**.
- ❖ El pasado **18 de junio** Vinte llevó a cabo una suscripción de 12,867,648 acciones en línea con la aprobación de la AGO. Los accionistas actuales de Vinte suscribieron **578,764 nuevas acciones** a un **precio de \$27.20**. Como consecuencia de lo anterior, el total restante de **12,288,884 Nuevas Acciones adicionales fueron ofrecidas** a la institución Financiera de Desarrollo francesa **“PROPARCO”** al mismo precio, las cuales fueron suscritas en su totalidad.
- ❖ **Durante el primer semestre de 2019**, la Compañía **invirtió Ps. 1,389 mills.** en el apuntalamiento de la reserva territorial, infraestructura, urbanización y edificación, bajo el concepto de comunidades sustentables, y en línea con el Plan de Negocios del 2019, con las proyecciones de ingresos para el año, y con el acceso a financiamiento que ha tenido la Compañía a la fecha.

RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

(Ps. Mills.)	Estado de Resultados					
	2T19	2T18	Δ%	6M19	6M18	Δ%
Viviendas (Unidades)	994	1,214	(18.1%)	1,918	1,994	(3.8%)
Precio Promedio (Miles)	844.1	631.9	33.6%	825.4	686.5	20.2%
Ingresos	882.5	787.9	12.0%	1,658.6	1,434.4	15.6%
Costos de Ventas (Sin intereses)	596.5	526.7	13.2%	1,118.9	955.0	17.2%
Utilidad Bruta	286.0	261.1	9.5%	539.7	479.4	12.6%
Margen Bruto	32.4%	33.1%	(0.7 pp.)	32.5%	33.4%	(0.9 pp.)
GAV y Otros Gastos	111.3	103.7	7.3%	194.1	176.3	10.1%
EBITDA	174.7	157.4	11.0%	345.6	303.1	14.0%
Margen EBITDA	19.8%	20.0%	(0.2 pp.)	20.8%	21.1%	(0.3 pp.)
Depreciación y Amortización	10.9	6.0	82.4%	19.9	11.6	71.7%
CIF	28.6	34.6	(17.3%)	56.3	63.8	(11.8%)
Participación en Negocios Conjuntos	2.0	2.0	0.9%	2.4	2.3	6.0%
Utilidad Antes de Impuestos	137.1	118.8	15.4%	271.8	229.9	18.2%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	15.5%	15.1%	0.4 pp.	16.4%	16.0%	0.4 pp.
ISR	27.9	23.8	17.1%	54.3	46.2	17.5%
Utilidad Neta	109.2	94.9	15.0%	217.6	183.8	18.4%
Margen Neto	12.4%	12.0%	0.4 pp.	13.1%	12.8%	0.3 pp.
Número de Acciones en Circulación	202.0	189.2	6.8%	202.0	189.2	6.8%
Utilidad Neta por Acción	0.54	0.50	7.7%	1.08	0.97	10.8%

Razones Financieras	Jun. 2019	Jun. 2018
ROE	19.0%	19.4%
ROIC	18.1%	20.6%
Cobertura Intereses	6.70x	5.05x
Deuda Bruta / EBITDA	2.82x	2.33x
Deuda Neta / EBITDA	2.09x	1.99x
Pasivos Totales / CC	1.18x	1.32x
Deuda Neta / CC	0.53x	0.60x
Rotación de Cap. De Trabajo	0.69x	0.74x
EBITDA UDM por vivienda	180k	167k
Utilidad Neta UDM por vivienda	121k	103k

Balance General (Ps. Mills.)	Jun. 2019	Dic. 2018	Δ%	Δ (Ps. Mills.)
Efectivo y Equivalentes	586.5	329.7	77.9%	256.8
Inventarios Inmobiliarios	5,679.6	5,409.6	5.0%	270.0
Deuda Bruta	2,271.6	2,017.2	12.6%	254.4
Deuda Neta	1,685.1	1,687.5	(0.1%)	(2.4)
Total Pasivos	3,795.1	3,556.9	6.7%	238.1
Capital Contable	3,205.1	2,848.6	12.5%	356.5

CARTA DEL PRESIDENTE

“Continuamos con uno de los inicios más sólidos en la historia operativa de Vinte, logrando un incremento del 12% en ingresos, a pesar de una base comparativa de un 20.6% de crecimiento en el 2T18 vs 2T17; estos resultados fueron impulsados principalmente por un mayor precio promedio de viviendas, el cual incrementó 33% vs el 2T18. Asimismo, continuamos con nuestro enfoque en rentabilidad, mostrando resultados positivos para la primera mitad del año.

Durante los primeros 5 meses del año, se presentó una disminución en el número de hipotecas colocadas para viviendas nuevas del Infonavit de un 14.3% y del Fovissste de un 12.9% en comparación con el 2018, sin embargo, esta contracción impactó principalmente en un sector de viviendas de precio promedio menor a 432 mil pesos que dependían de un subsidio y en el cual Vinte ha tenido una participación de menos del 7% en los últimos dos años. Asimismo, el monto colocado en hipotecas bancarias para viviendas nuevas creció en más del 40%, lo cual representa un gran apetito de la banca comercial en el mercado hipotecario y una sólida demanda de viviendas de interés medio y medio alto. Esto se ha transformado en una oportunidad de negocio, dado que la demanda de viviendas es mayor a la oferta. Buscamos basarnos en nuestro modelo de negocio ágil y flexible para atender los segmentos social, medio y residencial ante los cambios políticos y en el sector hipotecario, adaptándonos al dinamismo del mercado.

Ante esta oportunidad que vemos en el mercado de vivienda, y en línea con nuestro enfoque sustentable, continuamos buscando aliados para expandir nuestro negocio con un impacto social positivo. Durante el segundo trimestre, PROPARCO invirtió en el modelo de negocio sustentable de Vinte y adquirió en total un 6.9% de la Compañía para contribuir al alcance de nuestra visión. Los recursos obtenidos serán utilizados para continuar con el desarrollo de comunidades sustentables.

Estamos muy bien posicionados para seguir creciendo; capitalizados, con deuda a 6.4 años, reserva por 6.8 años, un modelo de negocio flexible y probada implementación exitosa del mismo.

Hemos demostrado un sólido crecimiento en esta primera mitad del año y continuaremos enfocando nuestros esfuerzos en la implementación ágil del modelo de negocio de la empresa.”

Sergio Leal Aguirre,

Pdte. del Consejo y Dir. General

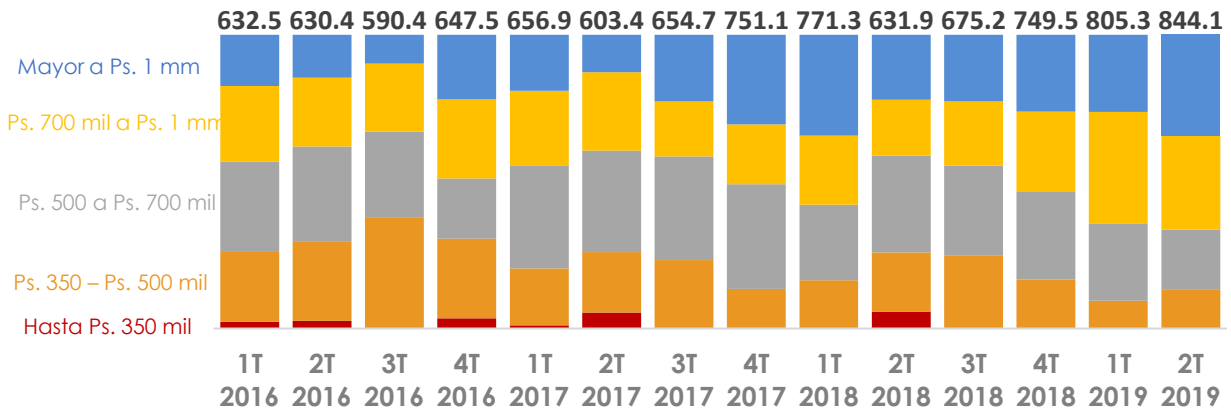
RESULTADOS OPERATIVOS

INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

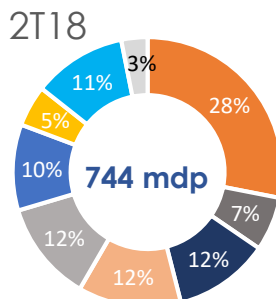
Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (Últimos 14 trimestres)

(Precio promedio en Ps. miles)

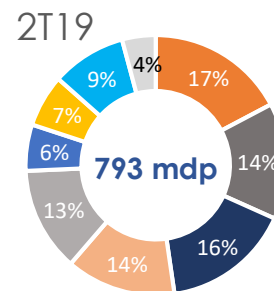


Como resultado del mayor desplazamiento de prototipos de mayor a Ps. 1 millón, el precio promedio del 2T19 alcanzó un nuevo máximo histórico, al situarse en Ps. 844 mil, aprovechando para ello nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

Por plaza:



Ingresos por viviendas escrituradas



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

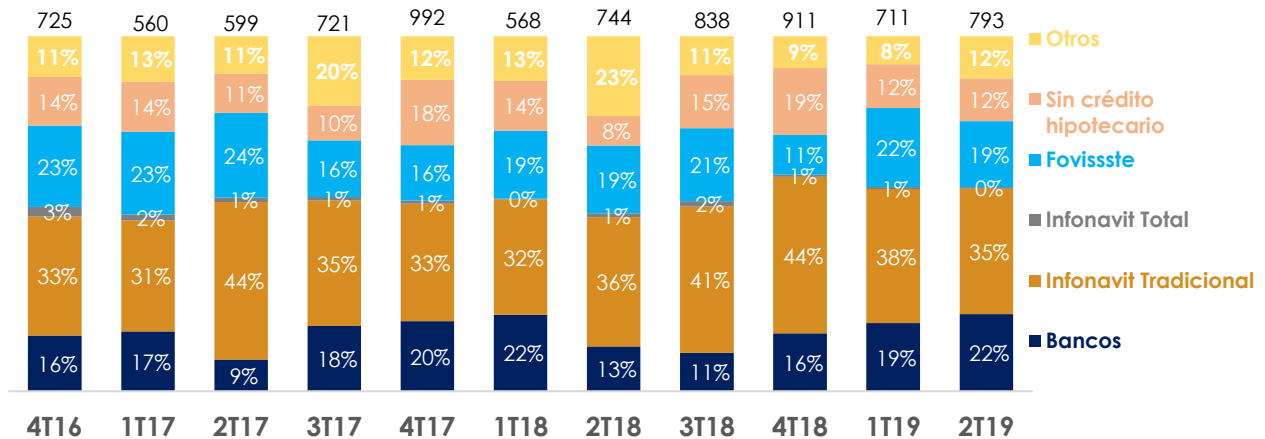
- Estado de México (Norte de la CDMX), VIS/VIP
- Estado de México (Norte de la CDMX), VIM/VIR
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Querétaro, Qtro., VIS/VIP
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q. Roo
- Puebla, Pue.
- Querétaro, Qtro., VIR

Por tipo de financiamiento:

Distribución de Ingresos por tipo de Financiamiento de la Compañía (Últimos 14 trimestres)

(Ps. millones)

Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)

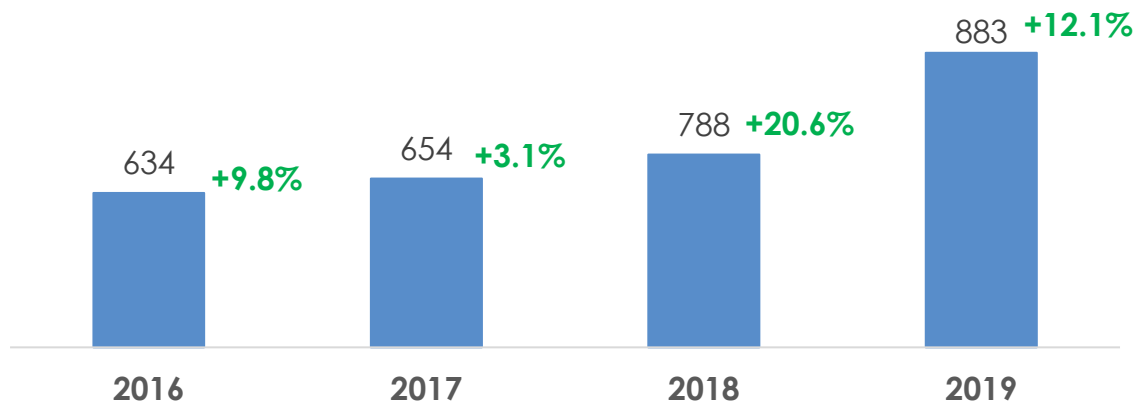


Durante el 2T19, los ingresos de las viviendas vendidas por medio de créditos del Infonavit Tradicional representaron el 35% del total, vs. el 36% en el 2T18, debido al continuo impulso que ha generado el instituto a todos sus afiliados. Por su parte, el FOVISSSTE se mantuvo en el 19% en el 2T19 comparado con el 2T18. La banca comercial creció 9.0 pp., del 13% en el 2T18 al 22% en el 2T19 del total de financiamientos otorgados a nuestros clientes, debido a la continuidad en apetito de la banca comercial en el sector hipotecario.

INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

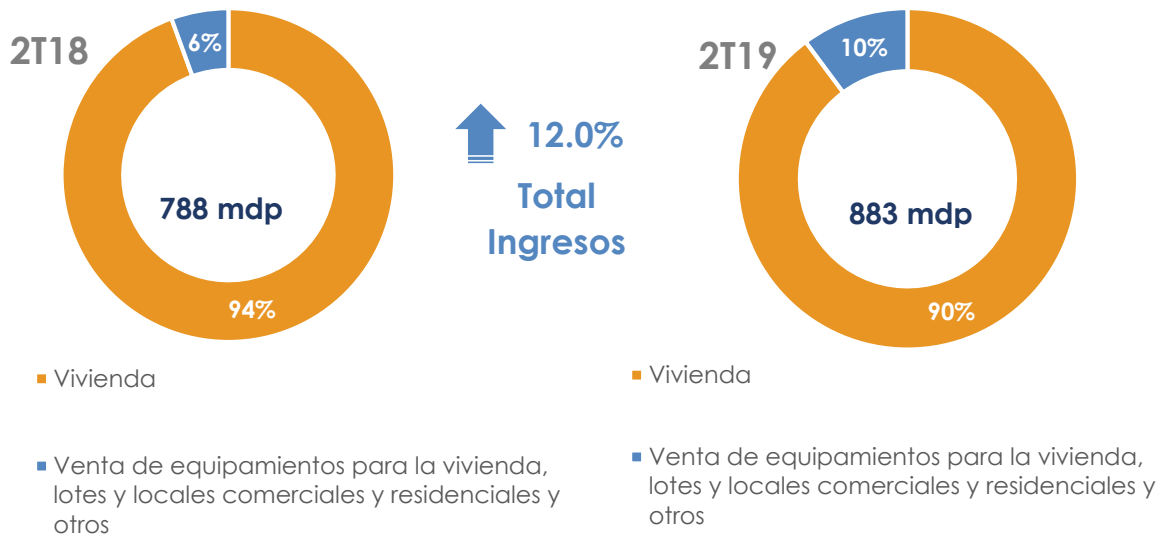
Total ingresos al 2do trimestre de cada año

(mdp & % de variación vs. el año anterior)



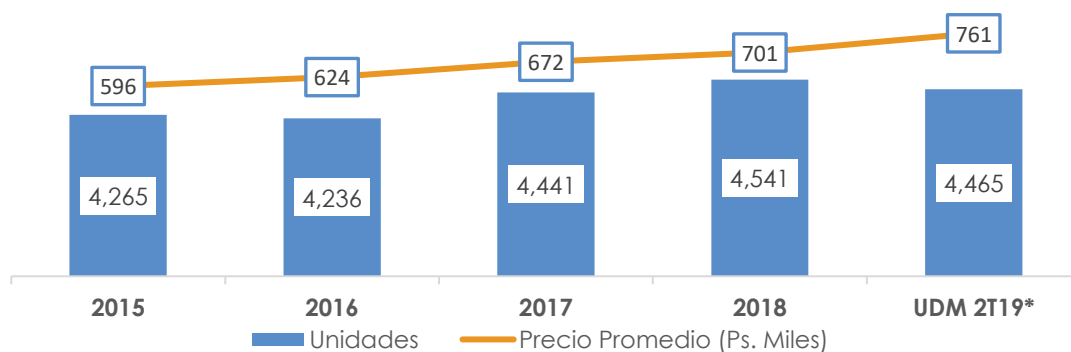
Los Ingresos Totales Consolidados se incrementaron 12.1%, al pasar de Ps. 788 mills. en el 2T18 a Ps. 883 mills. en el 2T19, debido a un aumento en ingresos por escrituración de viviendas con

precio promedio entre Ps. 700 mil y Ps. 1 mill. del 78% y mayor a Ps. 1 mill. del 66% ante una reducción del 39% en viviendas con precio promedio menor a Ps. 700 mil, lo cual fue posible realizar dado el modelo de negocios flexible de Vinte y ante una alta absorción del mercado objetivo de viviendas dentro de nuestros conjuntos urbanos sustentables.



En el segundo trimestre de 2019, los Ingresos por escrituración de vivienda alcanzaron los Ps. 793 mills., representando la principal fuente de ingresos (90% de los ingresos totales); esta cifra es mayor a los Ps. 744 mills. del 2T18. El 10% restante se originó de la venta de equipamientos para la vivienda, así como del desplazamiento de lotes y locales comerciales y residenciales y otros servicios, los cuales sumaron Ps. 90 mills., lo que representa un aumento comparado con los Ps. 44 mills. del 2T18.

PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

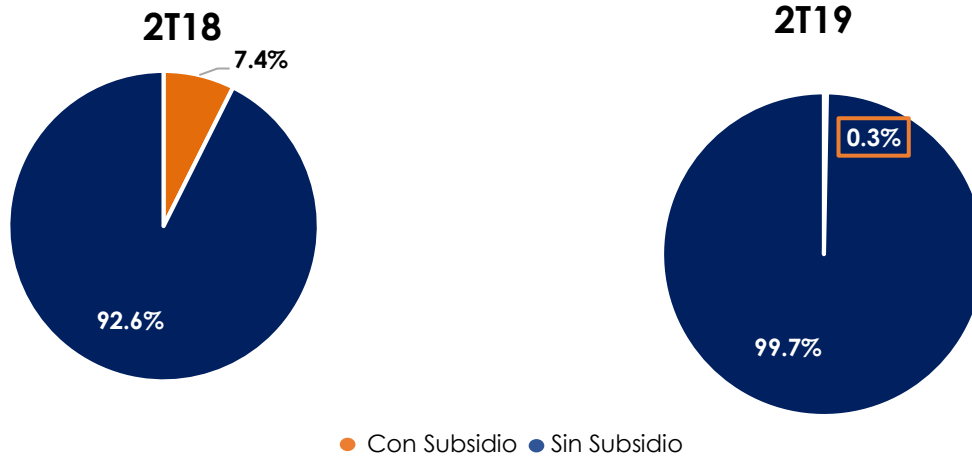


*Últimos doce meses

El precio promedio consolidado UDM a junio de 2019 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento anual de 9.0%, situándose en Ps. 761 mil, comparado con los Ps. 698 mil a junio de 2018.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



El 0.3% de los ingresos totales en el 2T19 fue resultado de ingresos por escrituración de viviendas con subsidios; en el 2T18, esta cifra fue del 7.4%. La Compañía no cuenta con dependencia en subsidios para venta de viviendas.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

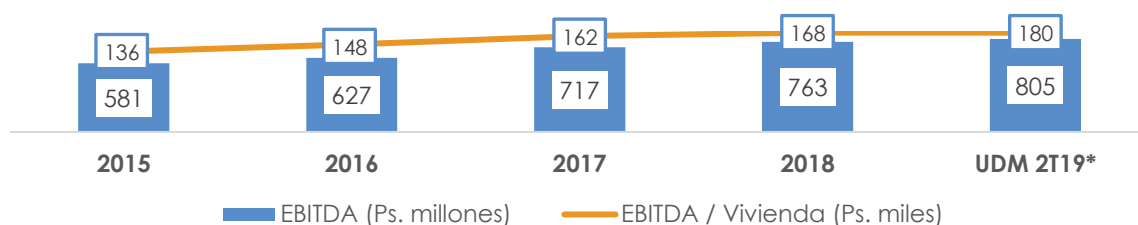
Utilidad Bruta

En el 2T19, la Utilidad Bruta ascendió a Ps. 286 mills., creciendo 9.5% respecto a los Ps. 261 mills. del 2T18. El Margen Bruto pasó de 33.1% en el 2T18 a 32.4% en este periodo, disminuyendo 0.7 p.p., debido a la incorporación de mejoras en la urbanización de los conjuntos urbanos y en la edificación de las viviendas para seguir mejorando el modelo de negocio sustentable y que aún no se vieron reflejados en el precio de la vivienda, aunque sí en el volumen de vivienda vendida y escriturada. Adicionalmente, el Costo de Ventas no considera Ps. 19 mills. y Ps. 17 mills., correspondientes a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios del 2T19 y 2T18, respectivamente.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 2T19, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos sumaron Ps. 111 mills., comparado con los Ps. 104 mills. del mismo periodo de 2018, reduciendo 60 pbs. (del 13.2% de los ingresos hace un año vs. el 12.6% en este trimestre), considerando que excluyendo otros Gastos/Ingresos del GAV representa el 13.3% en el 2T19, manteniéndose en niveles similares al 13.1% del 2T18.

EBITDA



*Últimos doce meses

En el 2T19, el EBITDA alcanzó los Ps. 175 mills., incrementándose 11.0% AsA. Asimismo, el EBITDA UDM del periodo totalizó Ps. 805 mills., presentando un aumento anual de 7.1%. El EBITDA por vivienda escriturada UDM fue de Ps. 180 mil comparado con Ps. 167 mil, creciendo un 7.7% comparado con los UDM al 2T18.

Costo Integral de Financiamiento (CIF):

CONCEPTO (mdp)	2T19	2T18	Δ%	6M19	6M18	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	19.0	17.0	11.9	35.6	30.9	14.9
Ingresos por Interés	(8.4)	(3.8)	121.6	15.4	7.1	116.1
Gastos financieros	18.0	21.4	(16.0)	5.4	25.8	(79.2)
Total CIF	28.6	34.6	(17.3)	56.3	63.8	(11.8)

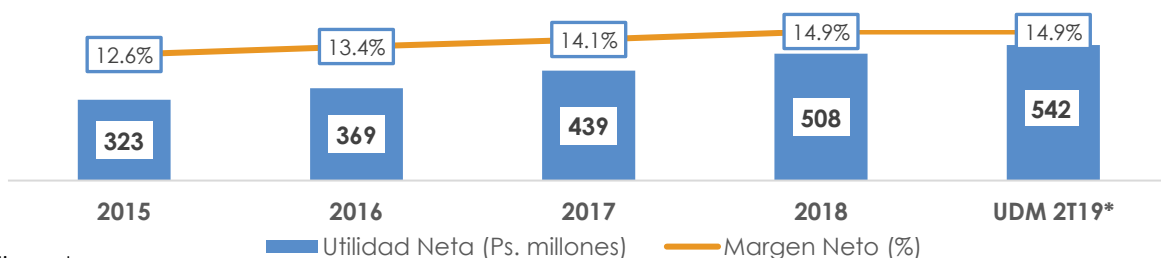
CIF a Ingresos	3.2%	4.4%	(1.2 pp.)	3.4%	4.4%	(1.1 pp.)
----------------	------	------	-----------	------	------	-----------

Durante el 2T19, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó Ps. 28.6 mills., disminuyendo 17.3% en comparación con el 2T18. Adicionalmente, durante el 6M19, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó Ps. 56.3 mills., disminuyendo 11.8% en comparación con el 6M18. Esto debido tanto a que los mayores ingresos por intereses compensaron el aumento registrado en los intereses en el Costo de Ventas (previamente capitalizados), como a la disminución de 16% en gastos financieros. Cabe destacar que la proporción del CIF a ingresos disminuyó 1.2 pp., al pasar de 4.4% en el 2T18 a 3.2% en el 2T19.

Impuestos a la Utilidad:

En el 2T19, los impuestos a la utilidad contabilizados ascendieron a Ps. 28 mills., 17.1% por encima de los Ps. 24 mills. del 2T18. La tasa impositiva efectiva de la Compañía fue de 20.4% en el 2T19, aumentando 0.3 pp., manteniéndose en línea con la tasa de 20.1% que aplicó en el 2T18, debido al impulso en las inversiones que hicimos en el 2018.

Utilidad Neta:

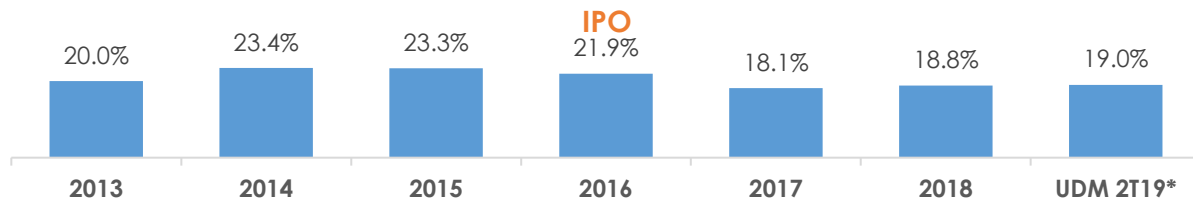


*Últimos doce meses

Durante el 2T19, la Utilidad Neta alcanzó Ps. 109 mills. vs. Ps. 95 mills. en el 2T18, registrando un crecimiento de 15.0% AsA, en línea con el crecimiento en ingresos. El margen neto del trimestre aumentó 40 pbs., ubicándose en 12.4%.

Por su parte, la Utilidad Neta UDM creció 17.1% AsA, sumando Ps. 542 mills. El margen neto UDM se ubicó en 14.9%, en línea con el mismo periodo del 2018.

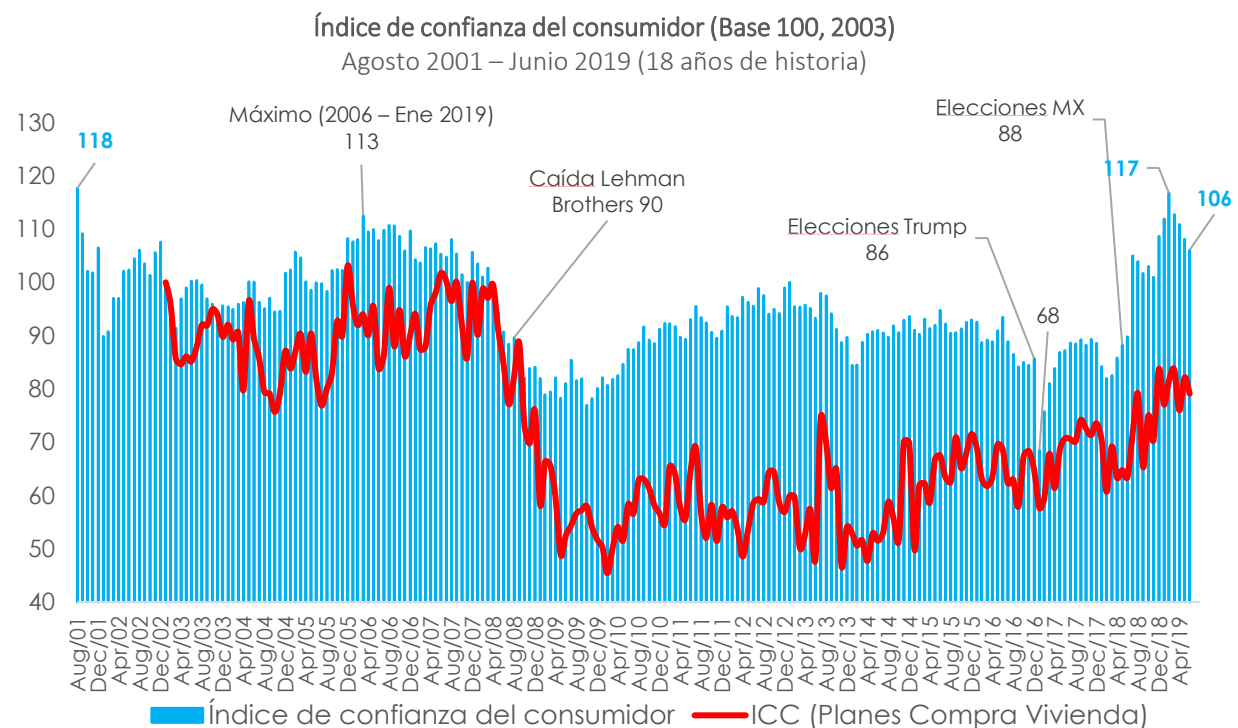
ROE:



*Últimos doce meses

Al cierre del 2T19, el ROE se ubicó en 19.0%, manteniéndose en niveles al 1T19 considerando el aumento de capital que se dio derivado a la suscripción de acciones en junio. El ROE ajustado sin considerar el aumento de capital, es igual a 20.2%.

CONFIANZA DEL CONSUMIDOR EN MÁXIMOS DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS



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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes:

Vinte busca mantener un saldo de efectivo disponible en caja de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, consideramos que dicho monto constituye un equilibrio entre la estabilidad financiera requerida para afrontar cualquier eventualidad y la maximización del uso productivo de los recursos. Al finalizar el 2T19, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps. 587 mills. aumentando 128.5% y 77.9% respecto a los Ps. 257 mills. del 2T18 y los Ps. 330 mills. del 4T18. Al 30 de junio de 2019, el saldo de efectivo fue equivalente a 12.1 semanas de costo de ventas y gastos financieros, significativamente mayor al monto objetivo de la Compañía, derivado a que no se han utilizado el 100% de los recursos netos obtenidos de la emisión de bonos sustentables.

Resto de Inventarios Inmobiliarios:

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de Ps. 5,581 mills. al 31 de marzo de 2019 a Ps. 5,679 mills. al finalizar este periodo, representando un alza del 1.8%, en línea con el Plan Anual de Vinte.

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

Deuda:

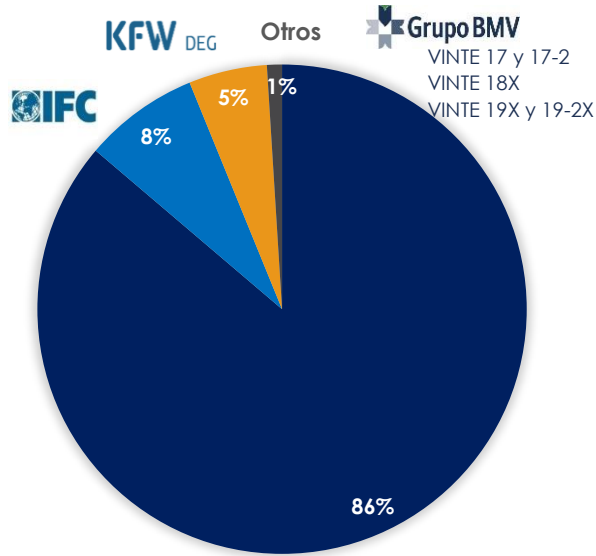
Concepto (mdp)	2T19	1T19	4T18
Deuda Bruta	2,272	2,073	2,017
Deuda Neta	1,685	1,705	1,687

En el 2T19 el saldo de deuda dispuesta, en conformidad con las NIIFs, se situó en Ps. 2,272 mills., creciendo 9.6% en comparación con el 1T19, en seguimiento al uso de los recursos obtenidos en la colocación de VINTE 19X por Ps. 293 mill. a 3.7 años y VINTE19-2X por Ps. 407 mills. a 7.0 años. Al día de hoy, se ha utilizado el 27% de los recursos netos obtenidos en las recientes emisiones de dichos bonos.

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional, y al finalizar el 2T19, el 90% de la deuda neta se encontraba denominada a una tasa fija ponderada de 9.7%.

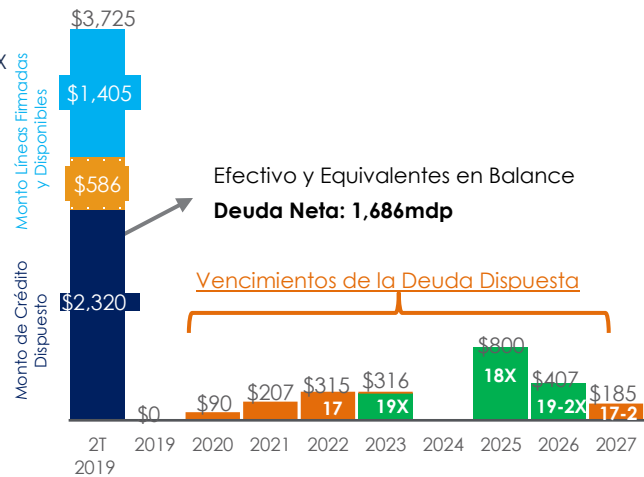
El plazo promedio de vencimiento se situó en 6.4 años al terminar el 2T19.

Deuda \$2,320 mdp



90% de la deuda neta denominada en tasa fija.

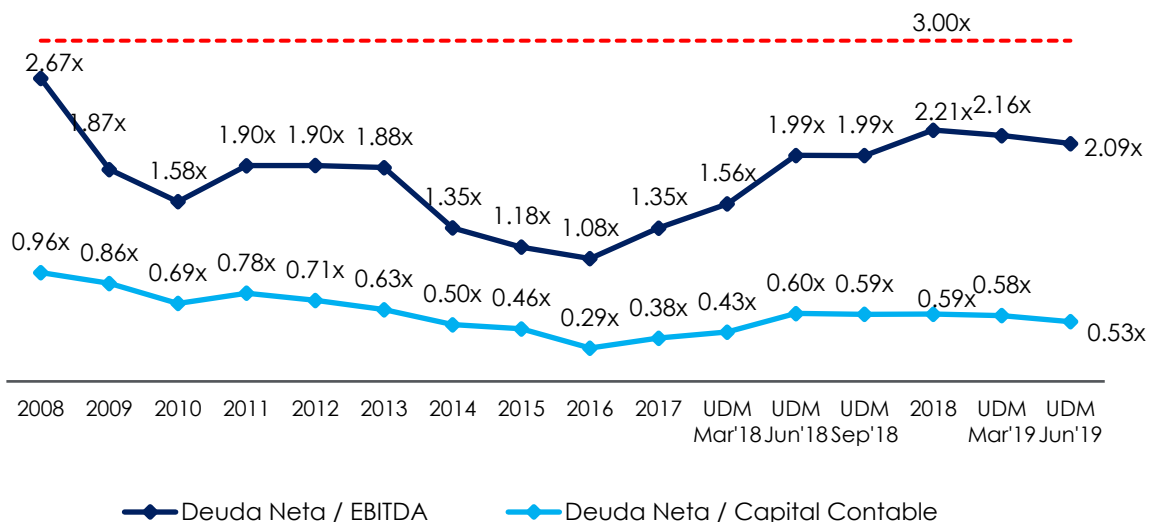
Acceso a Financiamiento Comprometido



Plazo promedio de la deuda igual 6.4 años
 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps. 1,405 mdp, principalmente de largo plazo
 Líneas dispuestas / líneas totales = 62%

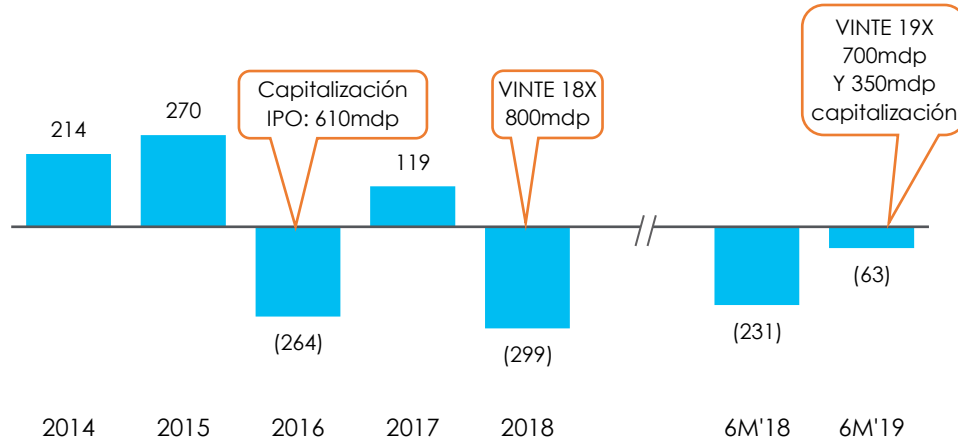
En el 2T19, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.09x, disminuyendo marginalmente comparado con su nivel al 1T19, mientras que la Deuda Neta / Capital Contable pasó de 0.58x en el 1T19 a 0.53x en este trimestre, en línea con el plan de disminuir el apalancamiento de la Compañía durante 2019.

Apalancamiento
(2008 – 2T 2019)



Flujo Libre de Efectivo de la Operación:

Continuamos con nuestro robusto plan de inversión con un Flujo Operativo al primer semestre del 2019 de Ps. -63 mills, contra los Ps. -231 mills. del 2018.



INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 5 de junio, conocido como día mundial del Medio Ambiente, Vinte colocó exitosamente la deuda sustentable (verde y de alto impacto social) por un total de \$700 millones de pesos de largo plazo en la BMV, la cual consistió de la emisión de dos bonos sustentables que cuentan con calificación crediticia de A+ y opinión sustentable favorable de Sustainalytics y calificación sustentable XB1+ (la más alta) por HR Ratings.

 - **VINTE 19X:** 293 mdp a 3.7 años, tasa variable de TIIIE +228pbs. Inversionistas: Banca de Desarrollo mexicana, Retail y fondos de Retail.
 - **VINTE19-2X:** 407 mdp a 7.0 años, tasa fija de 10.0%. Inversionistas: Banca de Desarrollo europea y mexicana.
- ✦ El pasado 18 de junio Vinte llevó a cabo una suscripción de 12,867,648 acciones en línea con la aprobación de la Asamblea General Anual de Accionistas. Los accionistas actuales de Vinte suscribieron 578,764 nuevas acciones a un precio de \$27.20. Como consecuencia de lo anterior, el total restante de 12,288,884 Nuevas acciones adicionales fueron ofrecidas a la Institución Financiera de Desarrollo francesa "PROPARCO" al mismo precio, las cuales fueron suscritas en su totalidad.
- ✦ PROPARCO, el banco de desarrollo francés adquirió en total un 6.9% de la Compañía (logrando invertir los USD 20 mm máximos propuestos en la carta de interés enviada a la Compañía previamente), con el objetivo de impulsar el modelo de negocios sustentable de Vinte, dada la oportunidad que brinda el entorno actual de replicar el modelo de negocios de Vinte. PROPARCO celebra sus 40 años de operación y continúa su compromiso con el desarrollo económico, social y ambiental con inversiones en el sector privado en 80 países.

COBERTURA DE ANALISTAS

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

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana sustentable, verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 16 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida, labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado 40 mil viviendas en cinco estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas que opera. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 27 años de experiencia en el sector vivienda en México.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

"Este documento contiene ciertas declaraciones relacionadas con la información general de VINTE Viviendas integrales (VINTE) respecto de sus actividades al día de la presente. La información que se ha incluido en este documento es un resumen de información respecto de VINTE la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con VINTE. La información contenida en este documento no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Las declaraciones contenidas en el mismo reflejan la visión actual de VINTE con respecto a eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, eventos inciertos y premisas. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros de VINTE sean diferentes a los expresados o asumidos en las siguientes declaraciones, incluyendo entre otros, cambios económicos o políticos y condiciones de negocio globales, cambios en tipos de cambio, el nivel general de la industria, cambios a la demanda de viviendas, en los precios de materias primas, entre otros. Si uno o varios de estos riesgos efectivamente ocurren, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los descritos o anticipados, asumidos, estimados, esperados o presupuestados. VINTE no intenta, ni asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones presentadas."

CONFERENCIA DE RESULTADOS 2T19

Inmobiliaria Vinte (Vinte) - BMV: VINTE

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

Los resultados del 2T19 de Vinte se publicarán el martes 16 de julio, 2019 al cierre del mercado mexicano (4:00pm EST).

Presentada por:
Sergio Leal (Director General)
Domingo Valdés (Director de Finanzas)
Gonzalo Pizzuto (Finanzas y Relación con Inversionistas)

Detalles de la Llamada:

Día: Miércoles 17 de julio, 2019
Hora: 11:00am CDMX / 12:00pm ET

Números:

Sin Costo: +1-877-407-9208
EE.UU./Internacional: +1-201-493-6784
México: 01-800-522-0034
Código: 13692406

Grabación:

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

Contacto: gonzalo.pizzuto@vinte.com
+ 52 (55) 5010-7360

ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

ACTIVO (Ps. miles)	JUN 30, 2019	JUN 30, 2018	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	586,547	256,679	128.5%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	260,823	287,520	(9.3%)
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	67,870	26,850	152.8%
Inventarios inmobiliarios	2,732,795	3,135,153	(12.8%)
Pagos anticipados y otros activos	126,067	136,891	(8%)
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	3,774,102	3,843,093	(1.8%)
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	2,946,832	1,802,475	63.5%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	81,657	23,084	253.7%
Propiedades, mobiliario y equipo	104,783	51,016	105.4%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	56,781	52,750	7.6%
Otros activos a largo plazo	32,356	44,787	(27.8%)
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	3,660	4,776	(23.4%)
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	3,226,069	1,978,889	63.0%
TOTAL DE ACTIVOS	7,000,171	5,821,981	20.2%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	444,532	407,821	9.0%
Proveedores de terrenos CP	84,222	236,922	(64.5%)
Dividendos por pagar	-	-	-
Deuda con costo de CP	30,000	160,000	(81.3%)
Impuestos y otras cuentas por pagar	103,456	112,140	(7.7%)
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	99,922	82,586	21.0%
Otros pasivos circulantes sin costo	79,449	149,379	(46.8%)
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	841,581	1,148,848	(26.7%)
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	281,483	1,102,162	(77.7%)
Certificado bursátil	1,960,164	490,962	299.2%
Créditos diferidos	-	-	-
Impuestos diferidos	620,351	572,580	8.3%
Otros pasivos LP sin consto	91,494	2,380	NA
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	2,953,491	2,168,084	36.2%
TOTAL DE PASIVOS	3,795,072	3,316,932	14.4%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,212,281	862,281	40.6%
Reserva para readquisición de acciones	57,622	37,260	54.7%
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,935,195	1,605,508	20.5%
Resultados del Ejercicio	-	-	-
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	3,205,099	2,505,049	27.9%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	7,000,171	5,821,981	20.2%

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

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

(Ps. miles)	2T19	2T18	Δ%	6M19	6M18	Δ%
Viviendas (Unidades)	994	1,214	(18.1%)	1,918	1,994	(3.8%)
Precio Promedio (Miles)	844.1	631.9	33.5%	686.5	825.4	20.2%
Ingresos	882,502	787,871	12.0%	1,658,609	1,434,374	15.6%
Costos de Ventas (Sin intereses)	596,535	526,749	13.2%	1,118,901	955,002	17.2%
Utilidad Bruta	285,967	261,123	9.5%	539,707	479,373	12.6%
Margen Bruto	32.4%	33.1%	(0.7 pp.)	32.5%	33.4%	(0.9 pp.)
GAV y Otros Gastos	111,283	103,699	7.3%	194,115	176,317	10.1%
EBITDA	174,684	157,423	11.0%	345,592	303,056	14.0%
Margen EBITDA	19.8%	20.0%	(0.2 pp.)	20.8%	21.1%	(0.3 pp.)
Depreciación y Amortización	10,946	6,001	82.4%	19,914	11,598	71.7%
CIF	28,616	34,613	(17.3%)	56,279	63,806	(11.8%)
Participación en Negocios Conjuntos	1,985	1,967	0.9%	2,409	2,273	6.0%
Utilidad Antes de Impuestos	137,107	118,777	15.4%	271,809	229,925	18.2%
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	15.5%	15.1%	0.4 pp.	16.4%	16.0%	0.4 pp.
ISR	27,910	23,839	17.1%	54,257	46,158	17.5%
Utilidad Neta	109,197	94,938	15.0%	217,552	183,767	18.4%
Margen Neto	12.3%	12.0%	0.3 pp.	13.1%	12.8%	0.3 pp.

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

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

Ps. Miles	2T19	2T18	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	271,809	229,925	18.2%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	19,914	11,598	71.7%
Amortización de gastos de colocación de deuda	6,183	7,652	(19.2%)
Baja de activos	-	-	-
Participación en negocio conjunto	3,043	-2,221	(237.0%)
Intereses a cargo	-63,566	-58,177	9.3%
Intereses a favor	-8,791	-5,029	(74.8%)
Suma	355,722	300,102	18.5%
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	41,746	31,444	32.8%
Decremento (Incremento) en Inventarios	-269,997	-738,519	(63.4%)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-65,980	54,838	(220.3%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	-130,817	74,995	(274.4%)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-17,655	62,032	(128.5%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-40,965	-7,657	435.0%
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-483,667	-522,868	-7.5%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	-127,945	-222,766	-42.6%
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	-14,422	-9,100	58.5%
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-14,424	-9,100	58.5%
Aumento en financiamiento bancario	1,516,007	1,709,677	(11.3%)
Aumento en financiamiento bursátil	700,000	-	-
Recompra de Acciones	1,219	-14,682	-108.3%
Disminución en instituciones de crédito	-1,952,985	-1,214,677	60.8%
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	75,543	-5,935	-1372.9%
Aumento de capital	350,000	-	-
Gastos de colocación de deuda	-14,781	-2,483	495.3%
Dividendos pagados	-212,251	-209,029	1.5%
Intereses pagados	-63,566	-58,177	9.3%
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	399,188	204,695	95.0%
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	256,819	-27,171	-945.2%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	329,728	283,849	116.2%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	586,547	256,678	128.5%