

Eventos Relevantes



FECHA: 24/10/2016

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	VINTE
RAZÓN SOCIAL	VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

VINTE ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2016

EVENTO RELEVANTE

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (BMV:VINTE) ("la Compañía" o "Vinte") reporta sus resultados consolidados del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016. Las cifras son no auditadas y han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Cabe destacar que los recursos primarios provenientes de la Oferta Pública Accionaria realizada por la Compañía con fecha 29 de septiembre de 2016 fueron recibidos el 4 de octubre pasado, por lo que, conforme a normas contables IFRS, serán reconocidos en los estados financieros de Vinte hasta el cierre del cuarto trimestre del año en curso.

Resumen de Resultados del 3T16 vs. 3T15:

Durante el tercer trimestre del 2016, los ingresos de Vinte ascendieron a \$723.6 millones de pesos, un incremento del 12.2%, con respecto al mismo periodo de un año antes.

Por otra parte, el EBITDA se incrementó un 15.6% y fue igual a \$149.7 millones de pesos.

En el periodo referido, la utilidad neta fue de \$89.3 millones de pesos, un crecimiento del 21%, con respecto al mismo trimestre del año pasado.

Resumen de Resultados Enero-Septiembre 2016 vs. Enero-Septiembre 2015:

Los ingresos al 30 de septiembre de 2016 ascendieron a \$1,954.4 millones, lo que representó un incremento de \$128.6 millones o 7.0% comparado con los \$1,825.8 millones registrados al 30 de septiembre de 2015. Dicho crecimiento se fundamenta en el incremento de las viviendas escrituradas en el mismo periodo de 1.3% con un crecimiento de su precio promedio de 3.7% desde \$593.4 mil a \$615.4 mil pesos.

Por otra parte, el EBITDA se incrementó un 13.1% al pasar de \$368.4 millones de enero a septiembre de 2015, a \$416.6 millones de enero a septiembre de 2016, en línea con el crecimiento de ingresos de la Compañía. En el periodo de 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2016 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 21.3% con respecto a 20.2% correspondiente al mismo periodo terminado el 30 de septiembre de 2015.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 30 de septiembre de 2016 ascendieron a \$246.0 millones, lo que representa un incremento de 12.1% contra los \$220.0 millones registrados al 30 de septiembre de 2015. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos total ascendió a 12.6% en enero a septiembre de 2016 con respecto a 12.1% en el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) ascendió a \$80.8 millones de enero a septiembre de 2016, con respecto a \$79.8 millones en el mismo periodo del año 2015. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas descienden a \$44.3 millones a septiembre de 2016 y \$50.0 millones a septiembre de 2015. El

FECHA: 24/10/2016

descenso en el costo financiero neto en el periodo puede explicarse debido una mayor generación de flujo operativo por parte de la Compañía que contribuye a poseer menores requerimientos de deuda.

La utilidad neta se incrementó un 14.5% al pasar de \$212.4 millones de enero a septiembre de 2015, a \$243.2 millones de enero a septiembre de 2016 como resultado del crecimiento en las viviendas escrituradas y precio promedio en el periodo, menores niveles de gastos operativos, así como a un menor costo financiero neto como se explicó anteriormente.

Resultados de la Operación

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 la Compañía registró ingresos por \$1,895.5 millones de pesos derivados de la escrituración de 3,080 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda, con un precio promedio total de \$615.4 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2014 cuando se escrituraron 3,040 viviendas con un precio promedio de \$593.4 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2016 derivados de la escrituración de vivienda igual a \$1,820.5 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$75.0 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$51.3 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$7.7 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a septiembre de 2016 el 2.6% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 43.5% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 30.5% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 17.5% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 5.9% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De enero a septiembre de 2015 el 6.8% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 45.2% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 24.6% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 18.1% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 5.2% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a septiembre de 2016 el 1.5% provino de viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 30.2% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 30.7% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 24.0% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 13.7% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De enero a septiembre de 2015 el 4.0% provino de viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 32.9% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 24.3% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 26.3% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 12.5% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos.

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos nueve meses terminados en septiembre de 2016 el 31.6% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 2.0% INFONAVIT Total, 25.7% FOVISSSTE, 13.5% banca, 8.8% Cofinanciamientos, 11.6% sin crédito hipotecario y 6.9% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Situación Financiera y Liquidez

La información financiera de la Empresa presenta la totalidad de las operaciones realizadas por la misma, de manera que no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o en el estado de resultados.

Liquidez y financiamiento.- Las fuentes de financiamiento consisten en: Créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Compañía y deuda bursátil a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Los principales requerimientos de efectivo de Vinte son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas, para capital de trabajo y para la compra de terrenos.

Por lo que respecta a la tesorería, el efectivo y equivalente de efectivo registrados por la Empresa, consisten en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata o de muy corto plazo.

Activo.- El activo total aumentó 26.7% a \$3,957.5 millones a septiembre de 2016 con respecto a \$3,123.4 millones a septiembre de 2015, por encima del crecimiento del crecimiento de los ingresos de la Compañía en el mismo periodo. La rotación de capital

FECHA: 24/10/2016

de trabajo fue igual a 0.95x por los últimos doce meses al cierre de septiembre 2016, el cual fue de 1.14x por el mismo periodo a septiembre de 2015.

Efectivo y equivalentes.- Al cierre de septiembre de 2016 y 2015 la Compañía contaba con efectivo e inversiones temporales por \$200.0 millones y \$221.9 millones respectivamente. La posición de efectivo al cierre de septiembre de 2016 representa 5.5 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Compañía.

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar ascendieron a \$325.6 millones al 30 de septiembre de 2016 con respecto a \$199.7 millones al 30 de septiembre de 2015, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit. Dicho aumento puede explicarse debido a una mayor titulación de viviendas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste.

Inventarios.- Los inventarios de la Compañía incluyen fundamentalmente los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso y los materiales de obra. Los inventarios inmobiliarios totales de la Compañía al cierre de septiembre de 2016 ascienden a \$2,975.7 millones con respecto a \$2,507.4 millones a septiembre de 2015. Dicho incremento igual al 18.7% se encuentra en línea de los requerimientos de inventario inmobiliario dictados por las políticas de la Empresa con el objetivo de mejorar la rotación de su capital de trabajo y mantener su rentabilidad en niveles de ROE superiores al 20% anual.

Pasivo.- El pasivo total aumentó 35.7% a \$2,376.2 millones a septiembre de 2016 con respecto a \$1,751.4 millones a septiembre de 2015. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 1.50 al cierre de septiembre de 2016.

Pasivos financieros.- Al 30 de septiembre de 2016 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$1,286.6 millones. De los \$1,286.6 millones, la Compañía posee una deuda compuesta por \$1,089.9 millones (84.7%) en líneas corporativas de largo plazo y \$196.7 (15.3%) a través de financiamiento bursátil. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$245.6 millones.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de septiembre de 2016 fue de 2.05x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 1.73x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 2.16x y 1.84x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje) de \$73.3 millones.

Capital Contable.- El capital contable se incrementó en 15.3% a \$1,581.3 millones a septiembre de 2016 con respecto a \$1,372.0 millones a septiembre de 2015.

Descripción de la Compañía

Vinte es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada y con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 12 años a desarrollar conjuntos habitacionales para familias de medianos ingresos, enfocada en mejorar su calidad de vida. VINTE ha desarrollado más de 25 mil viviendas en cuatro estados de la República, principalmente en el centro del país. El equipo de dirección de VINTE cuenta más de 25 años de experiencia en el sector. 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.

Para más información consulte la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de Vinte, en las siguientes direcciones respectivamente, www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.vinte.com.mx o directamente a: Alfredo Nava Escárcega, Relación con Inversionistas, alfredo.nava@vinte.com. Tel. +52(55) 9171-1528.

Este comunicado contiene ciertas declaraciones relacionadas con la información general de Vinte respecto de sus actividades al día de la presente. La información que se ha incluido en esta presentación es un resumen de información respecto de Vinte la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con Vinte. La información contenida en esta presentación no se ha

Eventos Relevantes



FECHA: 24/10/2016

incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Las declaraciones contenidas en la presente 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 que a continuación se presentan.

Para consulta de información gráfica, favor de remitirse al reporte del tercer trimestre de 2016 adjunto a este comunicado.