Inmobiliaria Vinte

REPORTE TRIMESTRAL 4T 2019

Vinte reporta un crecimiento del 10.1% en ingresos en 2019, en línea a la guía de resultados, con un incremento de 18.2% en el precio promedio de viviendas para el año, y una inversión de 3.3 mil millones de pesos en 2019.

Cd. de México, México a 26 de febrero de 2020. – 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 cuarto 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 auditadas, 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 4T19

- Vinte reportó en el 2019 un crecimiento de **10.1% en Ingresos, 3.9% en EBITDA y 2.9% en utilidad neta** impulsados por una mezcla de vivienda de mayor valor y en línea a la guía de resultados actualizada en octubre de 2019 (de una guía previa del 7% para 2019). Asimismo, Vinte reportó un crecimiento del **8.6% en Ingresos Consolidados** en el 4T19 y una reducción del **8.1% en EBITDA y 13.8% en Utilidad Neta** en el mismo periodo comparado con el 4T18.
- El **precio promedio creció 18.2%** respecto al 2018, para alcanzar Ps. 828.4 mil pesos por vivienda escriturada en el **2019**. Esto demuestra la eficiencia del **modelo diferenciado** de Vinte y su **flexibilidad** a las dinámicas del mercado.
- El volumen de viviendas escrituradas creció 8.6% en el trimestre, mostrando el efecto de inicio de consolidación de Jardines de Mayakoba. De manera anual, disminuyó 4.3% en los 12M del año.
- La participación de **subsidios** en la mezcla de Vinte en el **4T19 fue de 0.0%**, vs. 2.0% del 4T18, adaptando flexiblemente la oferta de vivienda y creciendo en segmentos de precio mayor. Durante el periodo de 12 meses de 2019, **la participación de subsidios de Vinte fue de 0.1%** comparado con 4.2% durante el mismo periodo del 2018.
- La rentabilidad se redujo a **un margen neto del 14.0%** en el 2019, comparado con un 14.9% en el 2018, en gran medida debido al efecto contable de la consolidación de Jardines de Mayakoba**.** Asimismo, el margen neto en el 4T18 pasó de **18.3%** a **14.6% en el 4T19 (muy similar al margen anual)**. El **ROE** alcanzó **16.2% en el 4T19** incluyendo la capitalización del 2T19 por Ps. 350 mills.
- En línea a lo esperado, al cierre del cuarto trimestre, el índice de apalancamiento, **Deuda Neta / EBITDA** aumentó comparado con el trimestre anterior, llegando a **2.64 veces;** mientras la **Deuda Neta / Capital Contable** se mantuvo idéntico a un año previo en **0.59 veces debido al incremento similar del capital contable, la deuda neta y los activos.** De acuerdo con el plan de negocios, consideramos este incremento en apalancamiento como temporal debido a la consolidación de Jardines de Mayakoba, proyecto que solamente se consolidaron ingresos durante el último trimestre del año. **La deuda está 100% en pesos y** con una **duración promedio de 6.2 años.**
- **Durante 2019**, la Compañía **invirtió Ps. 3,265 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 y del 2020.
- **Guía de Resultados 2020:** Para el 2020, esperamos un **crecimiento en Ingresos** de un rango aproximado de entre **10% y 15%.**

RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados (Ps. Mills., excepto número de acciones)	4T19	4T18	Δ%	2019	2018	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,362	1,260	*8.1%*	4,347	4,541	*(4.3%)*
Precio Promedio (Miles)	822.7	749.5	*9.8%*	828.4	700.8	*18.2%*
Ingresos	**1,156.2**	**1,064.9**	***8.6%***	**3,744.6**	**3,401.5**	***10.1%***
Costos de Ventas (Sin intereses)	771.5	679.1	*13.6%*	2,504.4	2,229.4	*12.3%*
Utilidad Bruta	384.7	385.9	*(0.3%)*	1,240.3	1,172.1	*5.8%*
Margen Bruto	*33.3%*	*36.2%*	*(2.9) p.p.*	*33.1%*	*34.5%*	*(1.4) p.p.*
GAV y Otros Gastos	150.9	131.5	*14.8%*	447.8	409.7	*9.3%*
EBITDA	**233.8**	**254.4**	***(8.1%)***	**792.5**	**762.4**	***3.9%***
Margen EBITDA	*20.2%*	*23.9%*	*(3.7 p.p.)*	*21.2%*	*22.4%*	*(1.2 p.p.)*
Depreciación y Amortización	11.7	6.8	*71.7%*	43.2	25.0	*72.6%*
CIF	34.5	23.7	*45.1%*	128.9	127.7	*0.9%*
Participación en Negocios Conjuntos	0	(2.2)	*(100%)*	10.3	3.9	*165.7%*
Utilidad Antes de Impuestos	**187.6**	**221.6**	***(15.3%)***	**630.7**	**613.5**	***2.8%***
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	*16.2%*	*20.8%*	*(4.6 p.p.)*	*16.8%*	*18.0%*	*(1.2) p.p.*
ISR	19.2	26.3	*27.0%*	107.8	105.4	*2.3%*
Utilidad Neta	**168.4**	**195.3**	***(13.8%)***	**522.9**	**508.2**	***2.9%***
Margen Neto	*14.6%*	*18.3%*	*(3.7 p.p.)*	*14.0%*	*14.9%*	*(0.9) p.p.*
Ut. Neta (Part. Controladora)	159.4	195.3	*(18.4%)*	513.9	508.2	*1.1%*
Ut. Neta (Part. No Controladora)	8.9	0.0	*NA*	8.9	0.0	*NA*
Número de Acciones en Circulación (en millones)	**202.0**	**189.2**	***6.8%***	**202.0**	**189.2**	***6.8%***
Utilidad Neta por Acción	0.79	1.03	*(23.6%)*	2.54	2.69	*(5.3%)*

Razones Financieras	Dic. 2019	Dic. 2018
ROE	16.2%	18.8%
ROIC	15.6%	18.9%
Cobertura Intereses	6.15x	5.97x
Deuda Bruta / EBITDA	2.96x	2.65x
Deuda Neta / EBITDA	2.64x	2.21x
Pasivos Totales / CC	1.22x	1.25x
Deuda Neta / CC	0.59x	0.59x
Rotación de Cap. De Trabajo	0.60x	0.69x
EBITDA UDM por vivienda	182k	168k
Utilidad Neta UDM por vivienda	120k	112k

Balance General (Ps. Mills.)	Dic. 2019	Dic. 2018	Δ%	Δ (Ps. Mills.)
Efectivo y Equivalentes	252.3	329.7	(23.5%)	(77.4)
Inventarios Inmobiliarios	6,807.7	5,409.6	25.8%	1,398.1
Deuda Bruta	2,345.5	2,017.2	16.3%	328.2
Deuda Neta	2,093.2	1,687.5	24.0%	405.7
Total Pasivos	4,315.0	3,556.9	21.3%	758.1
Capital Contable	3,545.8	2,848.6	24.5%	697.2
Part. Controladora	3,491.3	2,848.6	22.6%	642.8
Part. No Controladora	54.5	0.0	NA	54.5

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

"Estamos viviendo un momento muy particular en el sector vivienda en el país, lleno de retos y oportunidades, y en el cual en Vinte estamos bien posicionados para buscar capturar las oportunidades. En este sentido es que nos capitalizamos el año pasado, e incrementamos el plazo de vencimiento de nuestra deuda. Así mismo, es que tomamos la decisión en octubre pasado de adquirir la mayoría de Jardines de Mayakoba.

Con respecto al sector, ante una creciente brecha entre la oferta y demanda en el país, los precios de la vivienda a nivel nacional aumentaron un 7.7% en el año. La producción de la vivienda cayó 14.0% en 2019 vs 2018, impulsada en parte por una escasez de acceso a financiamiento del sector y un freno en construcciones de vivienda con subsidio.

Durante el 2019 se registraron 189,000 viviendas nuevas en el Registro Único de Vivienda, lo que se compara con una demanda de aproximadamente 600 mil viviendas, registrando la brecha más grande en más de 10 años (desde que hay medición del registro de viviendas).

Por otro lado, el monto colocado en hipotecas para vivienda nueva por Infonavit, Fovissste y la banca creció 19.1% a noviembre de 2019, comparado con el año anterior. Continúan las iniciativas para crecer, los bancos siguen siendo agresivos para la originación de nuevas hipotecas y el Infonavit lanzó un nuevo producto que da mayor flexibilidad a los consumidores para adquirir una hipoteca.

Lo anterior, frente a una creciente demanda dada la gran fuerza laboral que tenemos en el país, misma que se traduce en una oportunidad de crecimiento para Vinte, la cual cuenta con un modelo de negocio que ha probado ser resiliente ya que se adapta a la dinámica del mercado y a cambiantes condiciones políticas y macroeconómicas. Los resultados de 2019 son una clara prueba de ello, con un incremento en ingresos anuales del 10.1%, impulsado principalmente por un precio 18.2% mayor que el del 2018, el cual es resultado de un cambio en la mezcla de viviendas desarrolladas y vendidas.

En 2019 también diversificamos nuestras estrategias de venta y nuestro posicionamiento en el país, lo que nos ha permitido atacar un mercado más amplio. Durante el año aproximadamente el 22% de nuestra escrituración de viviendas se derivaron de medios digitales, resultado de nuestra cultura de innovación.

Estamos satisfechos de los resultados obtenidos durante los últimos años y optimistas respecto a la posición en la que estamos para el 2020. Nuestro fuerte posicionamiento en el país nos permitirá potenciar los resultados. Seguiremos con nuestro claro enfoque en calidad, innovación y rentabilidad, apoyados en una estrategia de sustentabilidad y buscando siempre traer mejores resultados a nuestros accionistas y tenedores de bonos, al mismo tiempo que nos enfocamos en satisfacer las necesidades de nuestros clientes y demás partes involucradas, derivado de un modelo de negocio de creación de valor compartido."

Sergio Leal Aguirre,
Presidente Ejecutivo

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

"Cerramos el 2019 con resultados que van en línea con nuestra guía publicada el pasado mes de octubre (incrementada del 7% originalmente publicada a inicios de año). El crecimiento de 10.1% en ingresos durante 2019 y de 8.6% en el 4T19 se vio principalmente impulsado por un precio promedio 18.2% superior a 2018, así como por el fuerte desempeño de plazas como Estado de México, Pachuca y Querétaro. El margen neto del año fue de 14.0%, un nivel que consideramos estable hacia futuro. Cabe señalar que los ingresos de vivienda crecieron el 18.9% en el cuarto trimestre del año.

En octubre de 2019 anunciamos la adquisición de un 25% adicional de Jardines de Mayakoba, alcanzando un 75% de participación y tomando una posición de control del negocio, por lo que, a partir de este trimestre, nuestros resultados consideran la consolidación de este importante desarrollo. Lo anterior incrementó el inventario consolidado en Ps. 621 millones, así como la deuda en Ps. 278 millones; asimismo, incrementaron los ingresos en Ps. 177 millones debido a los resultados solamente del último trimestre del año. Como resultado de los efectos de la consolidación, el apalancamiento, medido como Deuda Neta / EBITDA, incrementó a 2.64x en Vinte, ya que sin considerar la consolidación hubiera sido de 2.29x. Consideramos que este incremento es temporal dado que los ingresos de Jardines de Mayakoba solamente se consolidaron a partir de octubre de 2019.

Nuestro modelo de negocios ha logrado adaptarse a las cambiantes necesidades de las plazas donde participamos, obteniendo resultados positivos, tal como lo hicimos en un desarrollo en Tecámac y otro en Tula, donde anteriormente se vendía solamente vivienda de interés social y medio bajo y ahora se están vendiendo viviendas de más de Ps. 1 millón en los mismos desarrollos (con las mismas áreas comunes, escuelas, parques, accesos y vialidades). Estamos orgullosos y con altas expectativas tras haber logrado iniciar operaciones en Monterrey, hoy ya con las primeras dos viviendas firmadas a finales de 2019, una señal muy positiva que demuestra el inicio de escrituraciones en la plaza para lograr un nivel de madurez en número de escrituraciones hacia el 2021. En Playa del Carmen tuvimos un retraso en el inicio de la construcción de viviendas debido a demoras en las definiciones de los proyectos de infraestructura del sistema de agua y drenaje que nos fueron normados, lo cual implicó que la escrituración de las primeras viviendas de ese proyecto inicien hasta el mes que entra.

Dados los resultados en línea con el plan de negocio que logramos en 2019 y dada la inversión inmobiliaria que hoy tenemos bajo el modelo de negocios Vinte, estamos en una posición sólida para reafirmar nuestra guía de resultados para 2020, la cual considera un incremento en ingresos de entre 10% y 15%, y continuaremos haciendo inversiones en línea con el plan de negocio dadas las oportunidades que vemos para la Compañía en el sector vivienda."

René Jaime Mungarro,
Director General

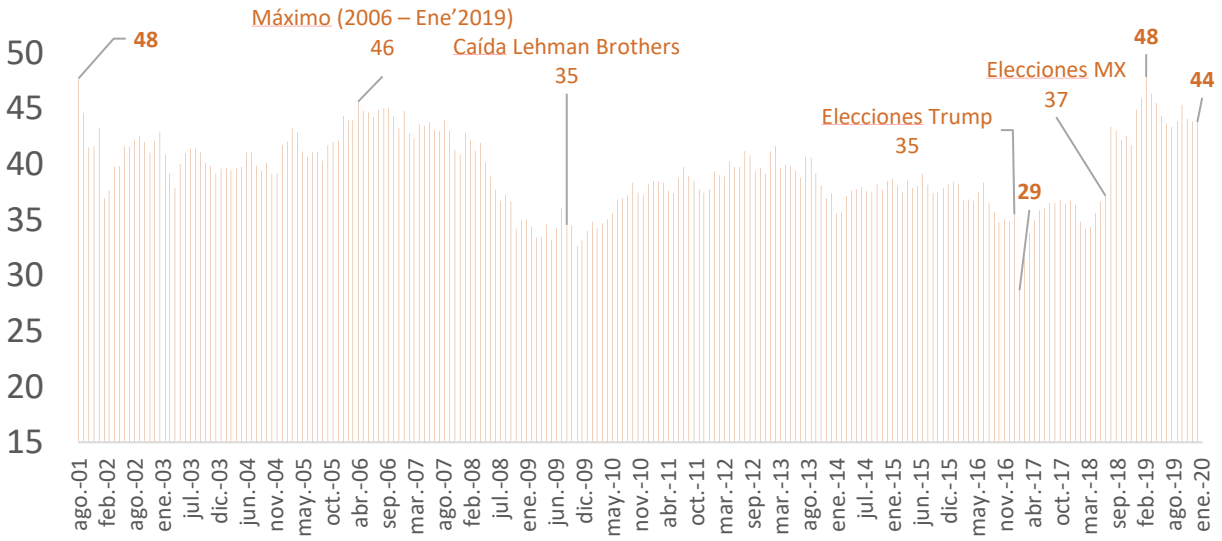
IMPULSO AL MODELO DE NEGOCIO DE VALOR COMPARTIDO / SUSTENTABLE VINTE

A través de la reinversión de utilidades, la capitalización del 2019 y de las colocaciones de bonos sustentables en el pasado mes de junio, Vinte planea estar invirtiendo más de 3 mil millones de pesos este año para continuar impulsando su modelo de negocio de valor compartido (*Shared Value Business Model*), que a la fecha ha impactado positivamente a más de 42 mil familias que han comprado una casa Vinte en los últimos 16 años de operación de la Compañía, así como a los municipios donde hemos desarrollado nuestras comunidades, a las instituciones que nos apoyan como empresa y a las que han apoyado a nuestros clientes a través de una hipoteca.

Para el año de 2020, planeamos continuar con nuestra estrategia de generar un impacto positivo en la comunidad. Esto a través de nuestro modelo de negocios al igual que diversos proyectos que buscan ayudar a la comunidad. Un ejemplo de esto son las 883 viviendas EDGE (certificación del IFC/Banco Mundial) que hemos certificado en los últimos meses de un total de casi 3,900 viviendas que buscaremos certificar en el mediano plazo.

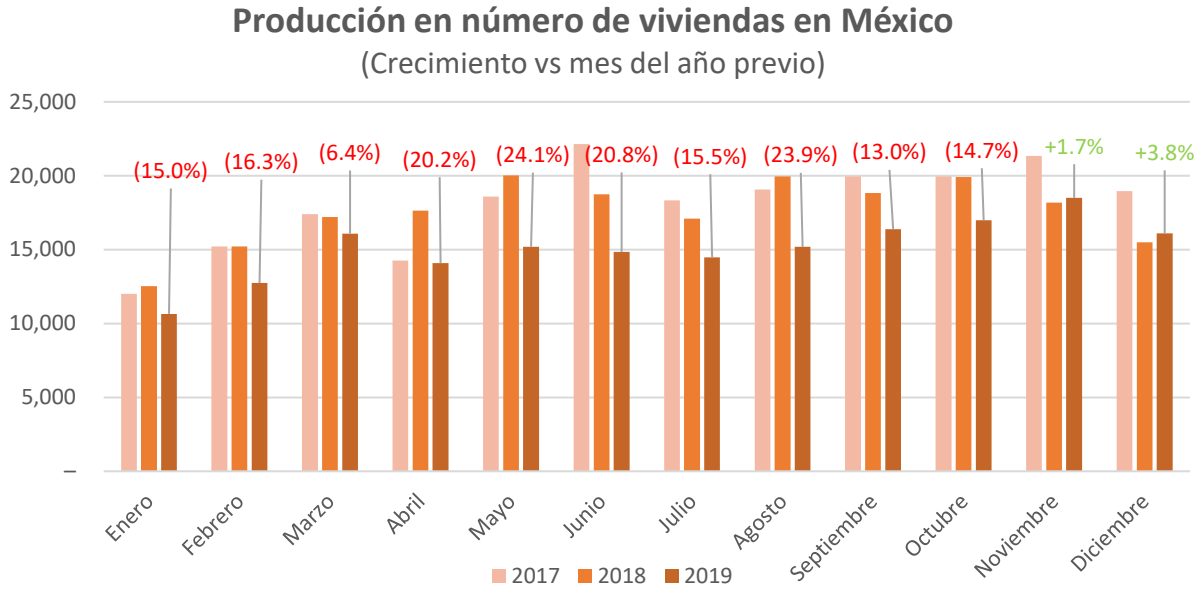
SOBRE EL ENTORNO Y EL SECTOR
CONFIANZA DEL CONSUMIDOR CONTINÚA EN MÁXIMOS DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)
(Agosto 2001 – Enero 2020 (18 años de historia)

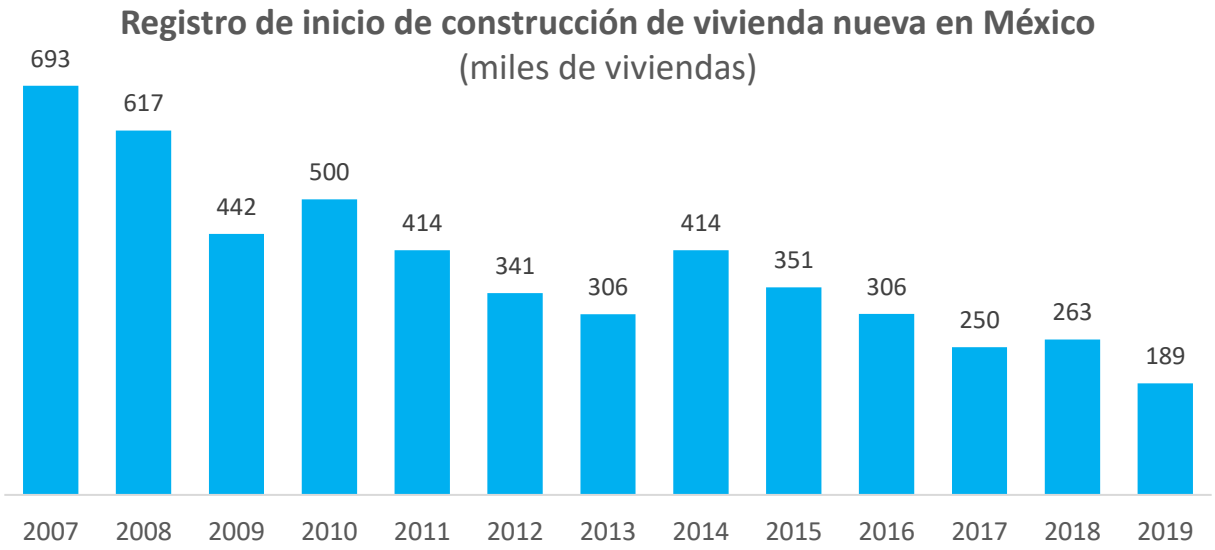


La confianza del consumidor general se ha mantenido con un nivel alto relativo a los últimos 20 años, y, de manera más relevante para nosotros, la confianza del consumidor para la compra de una casa se sitúa actualmente (en el mes de enero de 2020) en su nivel más alto de los últimos 10 años.

PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÍNIMOS DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS



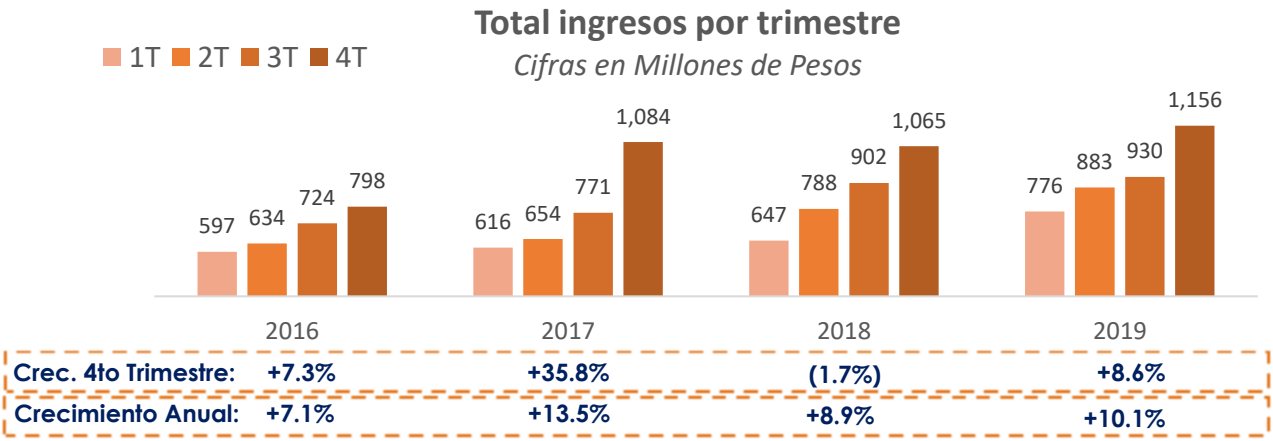
Aunque la confianza del consumidor está en máximos de los últimos 10 años, la producción de vivienda se encuentra en mínimos de los últimos 10 años, lo cual para Vinte se traduce en oportunidad de replicar su modelo de negocio sustentable. Asimismo, se ha visto un incremento considerable en el precio de la vivienda (alrededor de 8%), y, con la disminución de la producción de vivienda en México, se ha presentado una brecha importante en el mercado que Vinte pudiera capitalizar.



El registro único de vivienda en México viene de niveles de 693 viviendas en 2007 a 189 mil viviendas registradas en el 2019, una disminución del 28% comparado con 263 mil viviendas registradas en 2018.

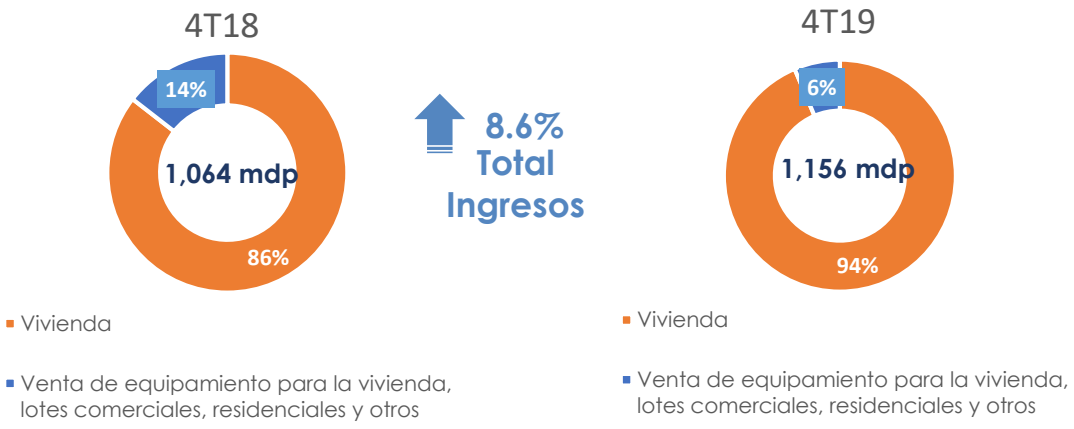
RESULTADOS OPERATIVOS

INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS



Crec. 4to Trimestre:	**+7.3%**	**+35.8%**	**(1.7%)**	**+8.6%**
Crecimiento Anual:	**+7.1%**	**+13.5%**	**+8.9%**	**+10.1%**

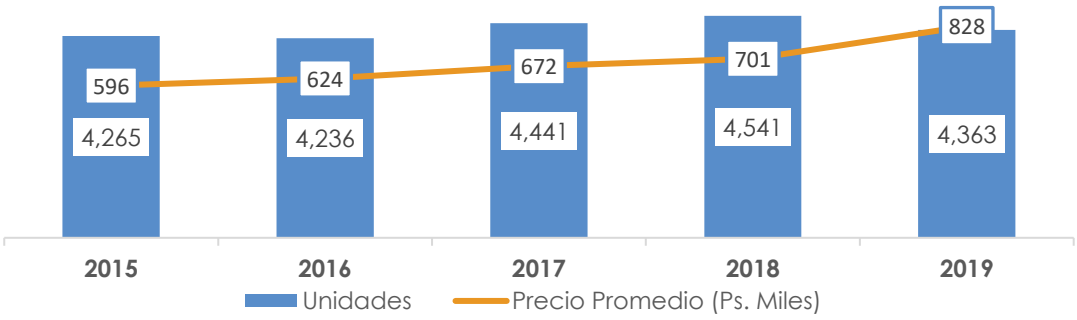
Vinte ha logrado de manera constante crecer a tasas anuales alrededor del 10%, y 2019 no fue la excepción.
Los Ingresos Totales Consolidados incrementaron 8.6%, al pasar de Ps. 1,064.9 mills. en el 4T18 a Ps. 1,156.2 mills. en el 4T19, debido a un aumento en ingresos por escrituración de viviendas con precio promedio entre Ps. 700 mil y Ps. 1.0 mill. del 21.7%, así como a las de un precio mayor a Ps. 1.0 mill. que incrementaron los ingresos en un 49.7%, y ante un monto similar escriturado de viviendas con precio promedio menor a Ps. 700 mil respecto al 4T18, 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 cuarto trimestre de 2019, los Ingresos por escrituración de vivienda crecieron en un 18.9% alcanzando los Ps. 1,082.5 mills., representando la principal fuente de ingresos (93.6% de los ingresos totales); esta cifra es mayor a los Ps. 910.6 mills. del 4T18. El 6.3% 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. 73.8 mills., lo que representa una disminución comparado con los Ps. 154.4 mills. del 4T18. Dicha disminución se debe principalmente a ya no considerar algunos ingresos por servicios de construcción de Vinte a

Jardines de Mayakoba (al ya consolidarlos), así como a la reducción de ingresos en este trimestre por la venta de lotes y de locales comerciales comparado con el 4T18.

PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO



*Últimos doce meses

El precio promedio consolidado UDM a diciembre de 2019 (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento anual de 18.2%, situándose en Ps. 828.4 mil, comparado con los Ps. 700.8 mil a diciembre de 2018.

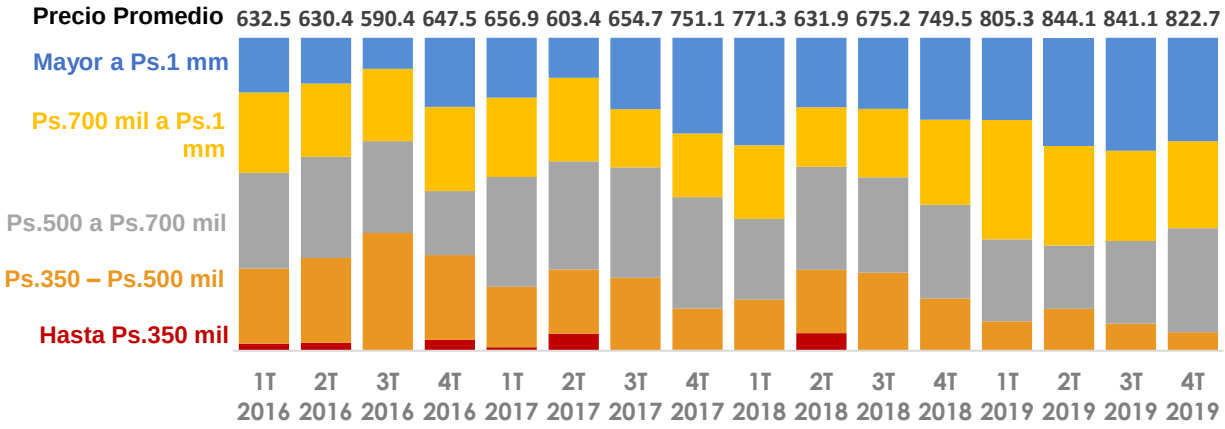
NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

El 0.1% de los ingresos totales por escrituración de viviendas en los 12M19 fue resultado de ingresos por escrituración de 10 viviendas con subsidios; en los 12M18, esta cifra fue del 4.0% correspondiente a la escrituración de 330 viviendas con subsidios. Claramente, la Compañía no cuenta con dependencia en subsidios para venta de viviendas.

INGRESOS POR VIVIENDA

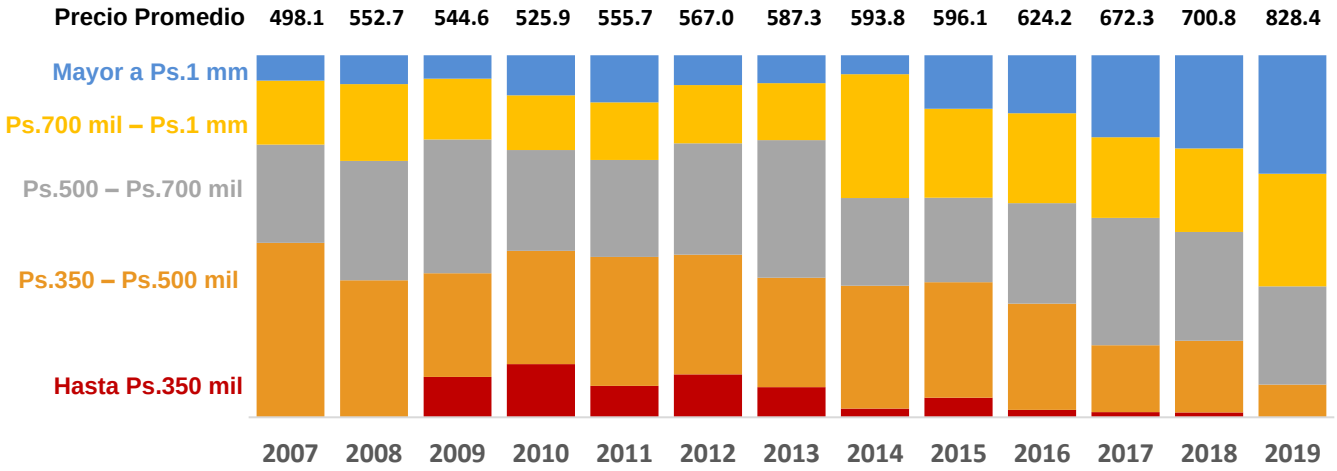
Por segmento:

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 16 trimestres)
(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Trimestral, 4T'2019)

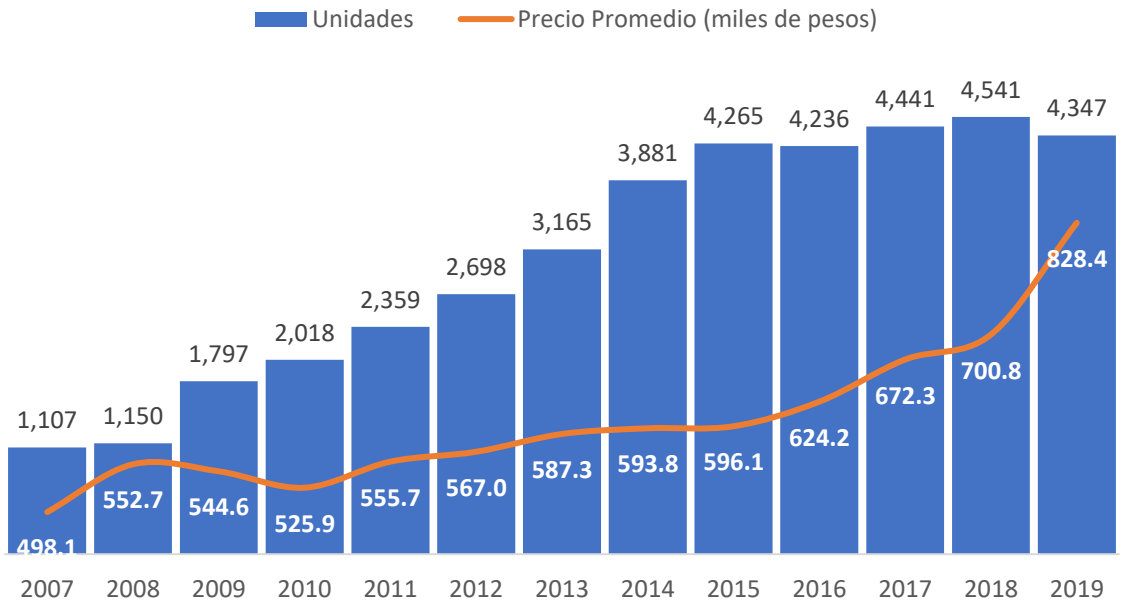


Vinte ha logrado atender de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios naturales en la política pública y en el sector hipotecario. Como resultado del mayor desplazamiento de prototipos de precio mayor a Ps. 1 millón, el precio promedio del 4T19 se situó en Ps. 822.7 mil, mostrando nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (últimos 13 años)
(Precio Promedio y %, Ps. '000s, Anual, 2019)

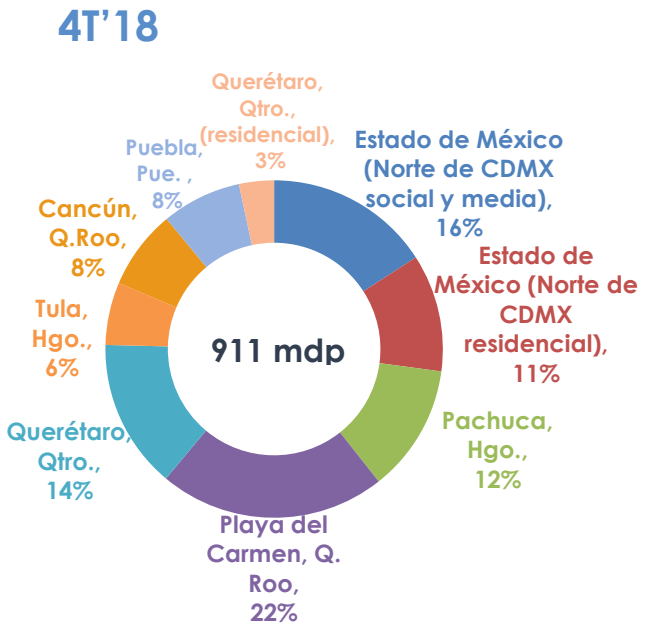


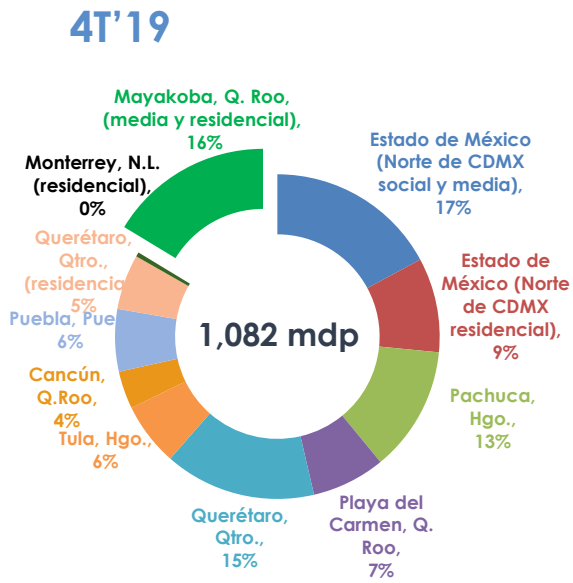
La flexibilidad operativa ha sido un elemento estratégico clave para mantener el crecimiento en los ingresos, ajustando el producto a las hipotecas disponibles, la cual ha variado en cada uno de los últimos 13 años.



La mezcla de viviendas de Vinte ha variado en los últimos 13 años en niveles de precio. Vinte mantendrá como objetivo atender flexiblemente los segmentos con mayor disponibilidad de hipotecas en el corto y mediano plazo.

Por plaza:

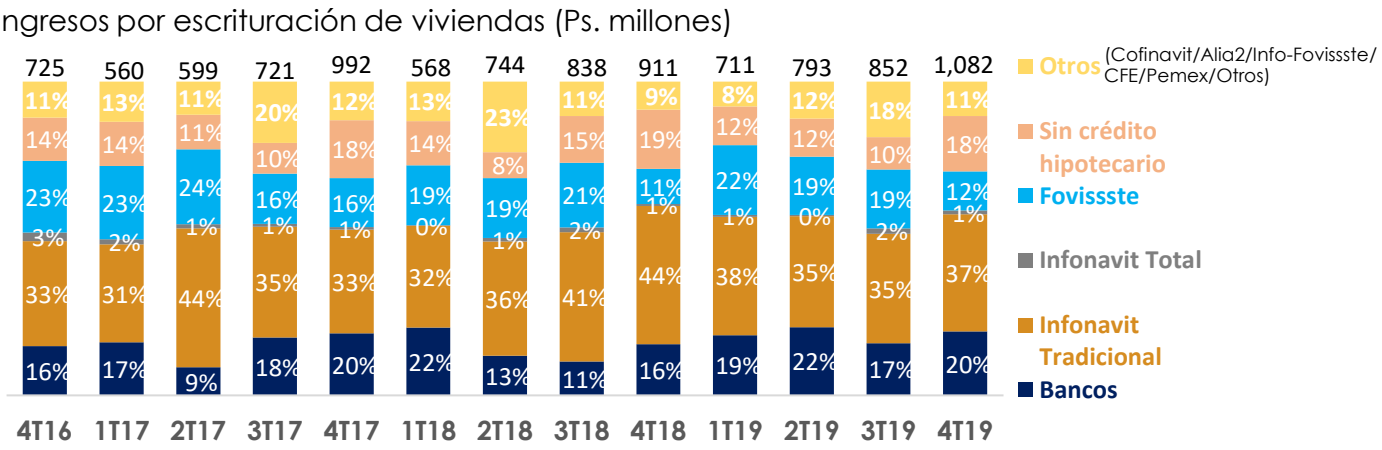




La mayoría de nuestras plazas tuvieron resultados favorables o en línea con el plan de negocio. Playa del Carmen sufrió de un cambio en la solución hidráulica que retrasó los ingresos del 4T19 (no pudimos escriturar ni una sola vivienda con precio menor a 700 mil pesos en Playa del Carmen en todo el trimestre debido a este retraso), sin embargo, creemos la solución propuesta es una solución de largo plazo para el bien de nuestro desarrollo, y del bienestar de la comunidad alrededor de todo el proyecto. Planeamos iniciar la escrituración de las primeras viviendas en marzo de 2020.

Por tipo de financiamiento

Distribución de Ingresos por tipo de Financiamiento de la Compañía (trimestral)
(Ps. millones)



Por primera vez en la historia, vendimos más de mil millones de pesos en la escrituración de vivienda. Durante el 4T19, los ingresos de las viviendas escrituradas por medio de créditos del Infonavit y del Fovissste representaron el 49% del total, debido al continuo impulso que han generado los institutos a todos sus afiliados.

Comparado con el 4T18, el crecimiento importante se dio a raíz de las hipotecas de la banca comercial creciendo 400 puntos base, del 16% al 20% en el 4T19 del total de financiamientos otorgados por la banca a nuestros clientes, al igual que el cofinanciamiento de la banca comercial con el Infonavit y el Fovissste mostró un crecimiento importante.

DESEMPEÑO FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADOS

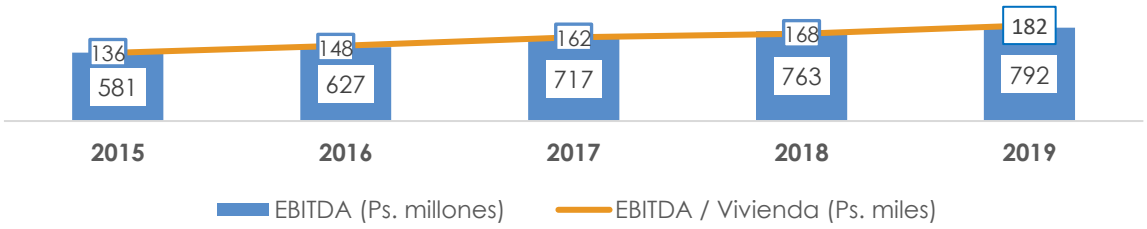
Utilidad Bruta

En el 4T19, la Utilidad Bruta disminuyó a Ps. 384.7 mills., una contracción de 0.3% respecto a los Ps. 385.8 mills. del 4T18. El Margen Bruto fue de 33.3% en el 4T19, en comparación con 36.2% en el 4T18. Esta disminución se debió principalmente a la disminución en ingresos por escrituración de viviendas en la plaza de Playa del Carmen (sí se incurrió en costos y gastos más no ingresos en el nuevo desarrollo de viviendas de menor de Ps. 700 mil) y a la consolidación de Jardines de Mayakoba con un menor margen bruto al de Vinte (en esta etapa de desarrollo). Adicionalmente, el Costo de Ventas no considera Ps. 24.9 mills. y Ps. 21.9 mills., correspondientes a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios del 4T19 y 4T18, respectivamente.

Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el 4T19, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos sumaron Ps. 150.9 mills., comparado con los Ps. 131.5 mills. del mismo periodo de 2018, incrementando 14.8%. Este incremento superior al crecimiento en ingresos se debe a la consolidación de Jardines de Mayakoba, un desempeño menor al esperado en Playa del Carmen y el inicio de operaciones en Monterrey que aún no genera ingresos normalizados por escrituración de viviendas (iniciamos apenas con las primeras dos casas escrituradas en el 4T19 en este nuevo desarrollo).

EBITDA



En el 4T19, el EBITDA alcanzó los Ps. 233.8 mills., una contracción de 8.1% AsA. Asimismo, el EBITDA del 2019 fue de Ps. 792.5 mills., presentando un aumento anual de 3.9%. El EBITDA por vivienda escriturada UDM fue de Ps. 182 mil comparado con Ps. 168 mil, creciendo un 8.6% comparado con 2018.

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

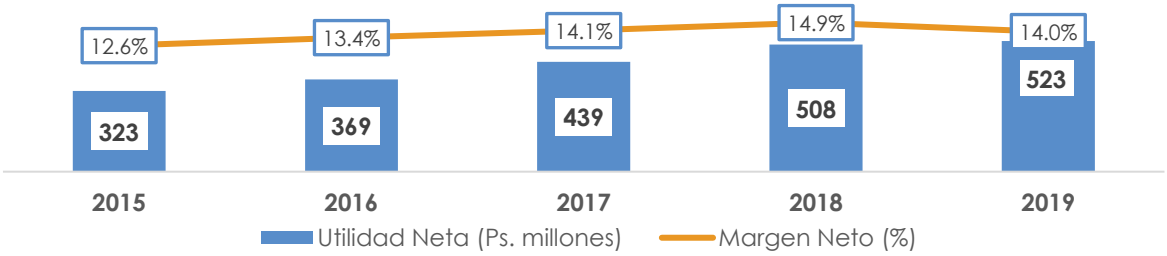
CONCEPTO (mdp)	4T19	4T18	Δ%	2019	2018	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	24.9	22.0	13.3	86.0	72.3	19.0%
Ingresos por Interés	(8.5)	(15.6)	(45.5%)	(33.6)	(30.6)	9.5%
Gastos financieros	18.1	17.4	3.9%	76.5	86.1	(11.2%)
Total CIF	**34.5**	**23.7**	**45.1%**	**128.9**	**127.7**	**0.9%**
CIF a Ingresos	**3.0%**	**2.2%**	**0.8 p.p.**	**3.4%**	**3.8%**	**(0.4p.p.)**

Durante 2019, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó Ps. 128.9 mills., incrementando solamente 0.9% en comparación con 2018. De esta manera, la proporción del CIF a ingresos disminuyó 0.40 p.p., al pasar de 3.8% durante 2018 a 3.4% en 2019.

Impuestos a la Utilidad

En el 2019, los impuestos a la utilidad contabilizados ascendieron a Ps. 107.8 mills., 2.3% mayor de los Ps. 105.4 mills. del 2018. La tasa impositiva de la Compañía fue de 17.1% en el 2019, disminuyendo 0.1 p.p. con la tasa de 17.2% del 2018, debido al impulso en las inversiones que hicimos en el 2018 y a las de este año.

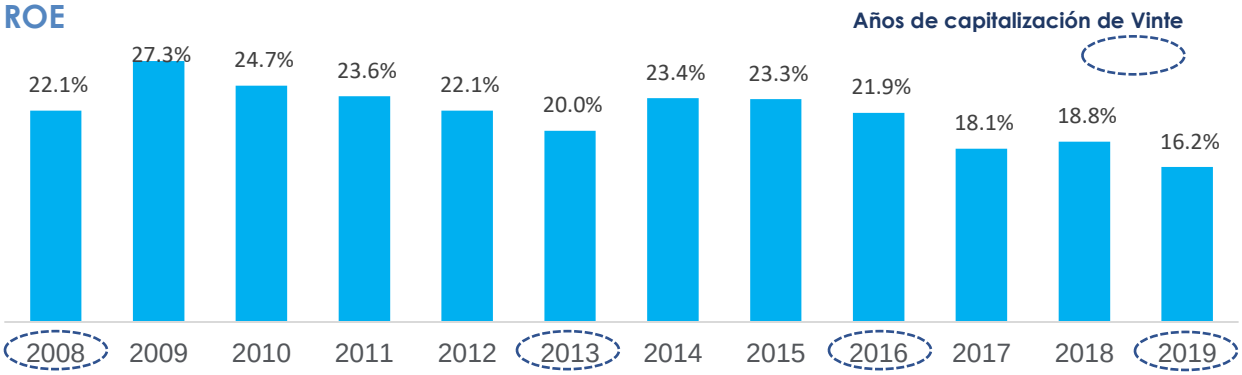
Utilidad Neta



Durante el 4T19, la Utilidad Neta alcanzó Ps. 168.4 mills. vs. Ps. 195.3 mills. en el 4T18, registrando una disminución de 13.8% AsA. El margen neto del trimestre cayó 3.8 p.p., ubicándose en 14.6% (mayor al margen neto anual).

La Utilidad Neta en 2019 creció 2.9% AsA, sumando Ps. 522.9 mills. El margen neto en 2019 se ubicó en 14.0%, 0.9 p.p. por abajo del mismo periodo del 2018 que había sido el margen más alto de la historia de la Compañía.

ROE



Dividendos / Utilidad Neta del año anterior: (%)

0.0%	7.4%	6.0%	6.2%	7.9%	19.0%	25.0%	50.0%	45.0%	45.0%	48.2%	**42.4%**

Al cierre del 4T19, el ROE se ubicó en 16.2%, disminuyendo 2.6% comparado con el 4T18, considerando el aumento de capital que se dio derivado a la suscripción de acciones en junio de 2019.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes

Al finalizar el 4T19, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps. 252.3 mills., una disminución de 23.5% respecto a los Ps. 329.7 mills. del 4T18. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de efectivo fue equivalente a 5.0 semanas de costo de ventas y gastos financieros dado el prepago de algunos financiamientos en diciembre de 2019, buscando reducir el apalancamiento bruto de la Compañía dado el impacto natural de la consolidación de la deuda de Jardines de Mayakoba en el balance general de Vinte.

Inventarios Inmobiliarios

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de Ps. 5,409.6 mills. al 4T18 a Ps. 6,807.7 mills. al finalizar este periodo, representando un alza del 25.8%, en línea con el Plan Anual de Vinte e incluye el inicio de consolidación de Jardines de Mayakoba con inventarios totales por Ps. 620.9 mills.

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 plusvalía generada por los mismos desarrollos de Vinte, así como la apreciación natural de los inmuebles en las zonas donde hemos adquirido estos terrenos (zonas de crecimiento generalmente).

Deuda

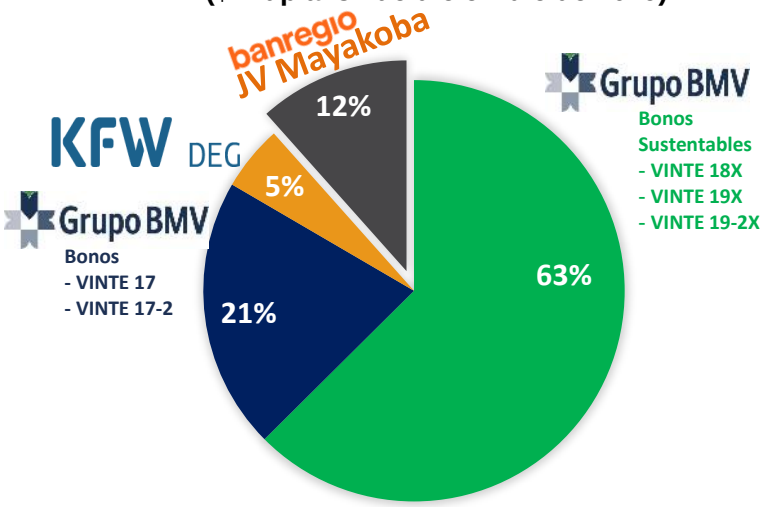
Concepto (mdp)	4T19 (Sin Mayakoba)	4T19	3T19	4T19
Deuda Bruta	2,068	2,345	2,134	2,017
Deuda Neta	1,827	2,093	1,743	1,687

Al adquirir la mayoría de Jardines de Mayakoba, la deuda neta del proyecto por Ps. 266.0 mill., se consolidó con Vinte. Sin este efecto contable, la deuda neta solamente hubiera crecido 4.8% en el trimestre y 8.3% en el año. En el 4T19 el saldo de deuda dispuesta, en conformidad con las NIIFs, se situó en Ps. 2,345 mills., aumentando 9.9% en comparación con el 3T19, 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 la totalidad de los recursos netos obtenidos en las recientes emisiones de dichos bonos, recursos 100% invertidos en proyectos sustentables.

El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional, y al finalizar el 4T19, el 72% de la deuda neta se encontraba denominada a una tasa fija ponderada de 9.8% en pesos.

El plazo promedio de vencimiento se situó en 6.2 años al terminar el 4T19, alineado al plazo de las reservas territoriales de la Compañía.

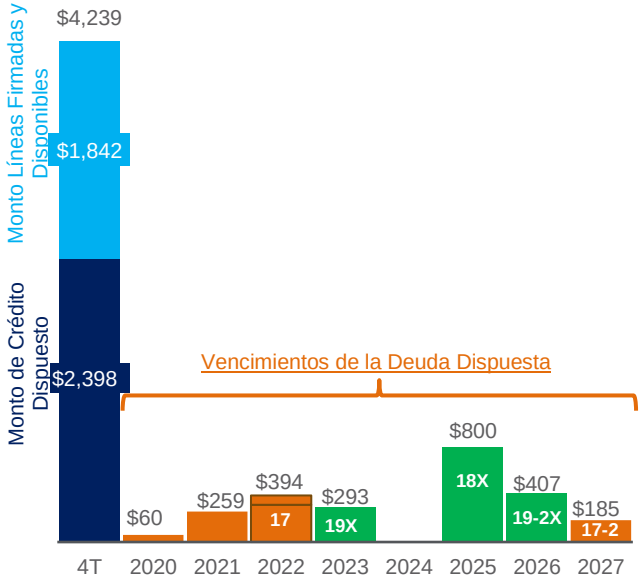
Deuda $2,398 mdp*
($ mdp al 31 de diciembre de 2019)



- **63%** de la deuda es **sustentable (verde y social)**
- **72%** de la deuda neta denominada en tasa fija
- **100%** de la deuda en pesos

- **Saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre = $2,397.7 mdp y $2,612.5 mdp incluyendo factoraje de cuentas por cobrar del Infonavit y Fovissste.**
- **Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = $2,345.5 mdp**

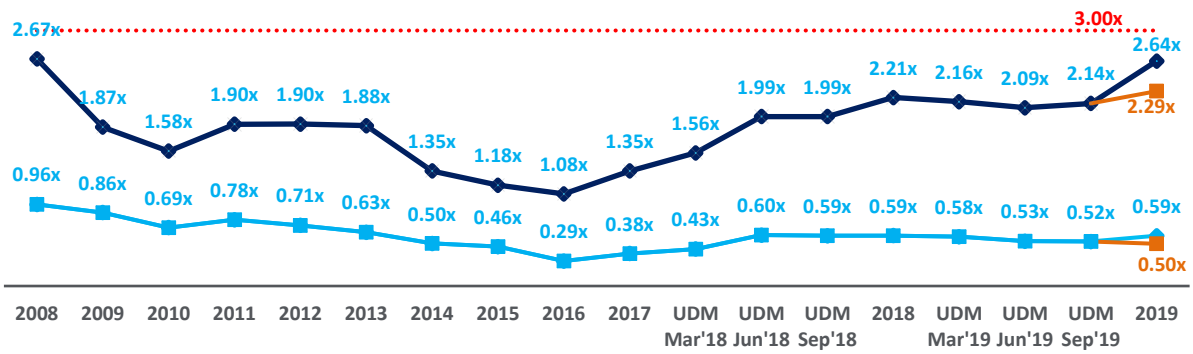
Acceso a Financiamiento Comprometido
($ mdp al 31 de diciembre de 2019)



- **Plazo** promedio de la deuda igual **6.2 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,842 mdp,** principalmente **de largo plazo**
- **Líneas dispuestas / líneas totales = 57%**

En el 4T19, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.64x, aumentando comparado con su nivel al 3T19 debido a la consolidación de Jardines de Mayakoba, que tiene un impacto temporal debido a la consolidación de la totalidad de la deuda en el Balance General por Ps. 277.7 mills. mientras que consolida ingresos de solamente tres meses del año. De no haber realizado la adquisición de la mayoría de Jardines de Mayakoba, el apalancamiento hubiera subido de 2.21x al cierre de 2018, a 2.29x al cierre de 2019. La Deuda Neta / Capital Contable se mantuvo en 0.59x en este trimestre, manteniéndose en el mismo nivel que hace un año (y se hubiera reducido a 0.50x de no haber adquirido la mayoría de Jardines de Mayakoba).

Apalancamiento
(2008 – 4T 2019)

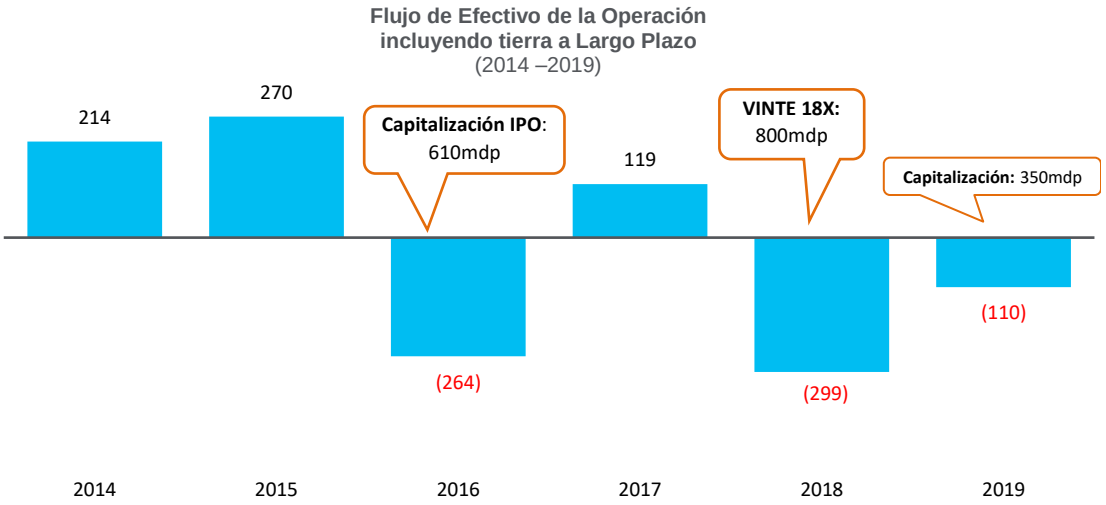


Fuente: Datos de la Compañía.

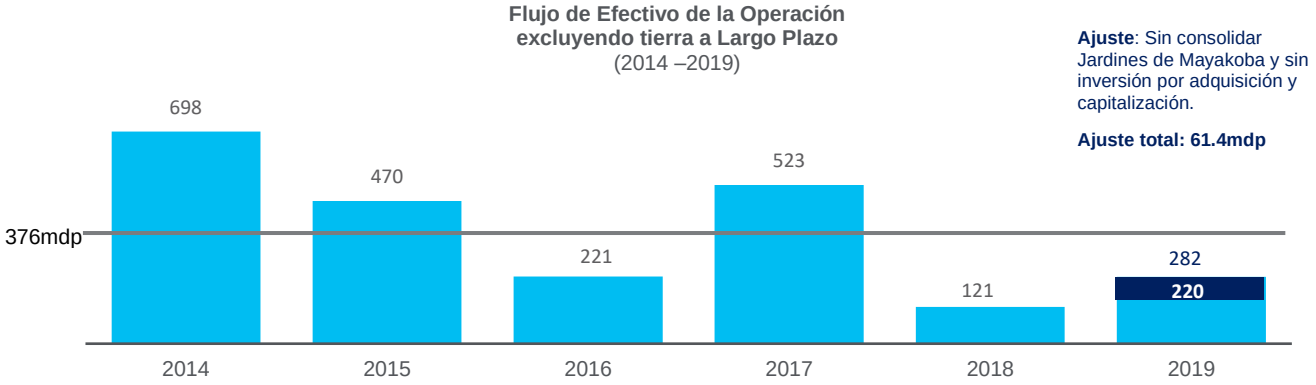
*Dividendos pagados el 10 de mayo de 2019

Flujo Libre de Efectivo de la Operación

Durante 2019 realizamos inversiones por Ps. 3,265 mills., mismas que generaron un flujo operativo negativo de Ps. 110 mills., y que fueron financiados 100% con parte de la capitalización de Ps. 350 mills. de pesos que llevamos a cabo en junio de 2019.



El flujo de efectivo ajustado excluyendo la adquisición de reserva territorial (CAPEX) así como la compra y capitalización de Jardines de Mayakoba, durante 2019 fue positivo por Ps. 282 mills.



INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El 17 de octubre, Vinte adquirió un 25% adicional del fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 ("Jardines de Ciudad Mayakoba") de OHLDM, S.A. de C.V. ("Grupo OHL"), aumentando así su participación al 75% de los derechos del referido fideicomiso. Simultáneamente a dicha adquisición, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante de los derechos fiduciarios como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento. Como resultado de dicha operación Vinte es titular del 75% de Jardines de Ciudad Mayakoba y BK Partners del 25% restante.

- El 31 de octubre, mediante resoluciones unánimes se ratificó la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditores externos de Vinte por el ejercicio 2019 en la sesión del Consejo de Administración de Vinte del 16 de octubre de 2019, considerando las mejores prácticas corporativas y la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Dicho comunicado se realiza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17° de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la CNBV que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, publicadas el 26 de abril de 2018 en el Diario Oficial de la Federación, y se acompaña de una certificación emitida por el Secretario no miembro del Consejo de Administración de Vinte.
- El 8 de enero de 2020, mediante resoluciones unánimes de su última sesión de Consejo de Administración, se aprobó que, con efectos a enero de 2020, Sergio Leal Aguirre, hasta entonces Director General de Vinte, asuma el cargo de Presidente Ejecutivo de Vinte y René Jaime Mungarro asuma el cargo de nuevo Director General de la Compañía.
- El 10 de enero de 2020, Vinte informó sobre la renovación automática del 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 2020, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual. Dicho contrato tiene como objetivo promover la bursatilidad y estabilidad del precio de la acción VINTE, a través de una presencia continua de Santander Casa de Bolsa en las operaciones de mercado sobre VINTE.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps. 32.70	Compra
Miranda GR	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com	Ps. 33.00	Compra
SIGNUM Resarch	Daniel Espejel	daniel.espejel@signumresearch.com	Ps. 30.00	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 más de 42 mil viviendas en seis 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 4T19

Inmobiliaria Vinte (Vinte) - BMV: VINTE

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

Los resultados del 4T19 de Vinte se publicaron el martes 25 de febrero, 2020 después del cierre del mercado mexicano (3:00pm CT).

Presentada por:
Sergio Leal (Presidente Ejecutivo)
René Jaime Mungarro (Director General)
Domingo Valdés (Director de Finanzas)
Gonzalo Pizzuto (Finanzas y Relación con Inversionistas)

Detalles de la Llamada:

Día: Miércoles, 26 de febrero, 2020
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

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 31 DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ACTIVO (Ps. miles)	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones temporales	252,291	329,728	-23.5%
Cuentas y Docs. por cobrar a clientes (Neto)	391,043	328,950	18.9%
Otras Cuentas y Docs. por cobrar (Neto)	0	41,488	-100.0%
Inventarios inmobiliarios	3,860,868	2,462,798	56.8%
Pagos anticipados y otros activos	173,292	61,451	182.0%
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**4,667,494.6**	**3,224,415.8**	**45.1%**
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	2,946,832	2,946,832	0.0%
Activos intang. y cargos diferidos (Neto)	91,781	39,153	134.4%
Propiedades, mobiliario y equipo	108,688	104,733	3.8%
Invers. en acc. de subsid. no cons. y asoc.	0	54,372	-100.0%
Otros activos a largo plazo	32,356	32,356	0.0%
Cuentas y Documentos por cobrar (Neto)	3,660	3,660	0.0%
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	**3,183,317.1**	**3,181,105.6**	**0.1%**
TOTAL DE ACTIVOS	**6,086,185**	**6,598,184**	**5.9%**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**Dic 31, 2019**	**Dic 31, 2018**	**Δ%**
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Proveedores CP y acreedores diversos	575,526	392,834	46.5%
Proveedores de terrenos CP	149,041	215,038	-30.7%
Dividendos por pagar	0	0	0.0%
Deuda con costo de CP	60,000	60,000	0.0%
Impuestos y otras cuentas por pagar	127,047	144,211	-11.9%
Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro	214,718	24,379	780.7%
Otros pasivos circulantes sin costo	136,003	105,895	28.4%
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**1,262,335**	**942,358**	**34.0%**
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Deuda con costo de LP	325,386	686,263	-52.6%
Certificado bursátil	1,960,069	1,270,959	54.2%
Créditos diferidos	0	0	0.0%
Impuestos diferidos	673,919	566,097	19.0%
Otros pasivos LP sin costo	4,658	2,625	77.5%
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**3,052,674**	**2,614,585**	**16.8%**
TOTAL DE PASIVOS	**4,315,009**	**3,556,942**	**21.3%**
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,212,281	862,281	40.6%
Reserva para readquisición de acciones	147,489	56,403	161.5%
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	2,131,567	1,929,895	10.4%
Resultados del Ejercicio	-	-	-
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	**3,545,803**	**2,848,579**	**24.5%**
Part. Controladora	3,491,337	2,848,579	22.6%
Part. No Controladora	54,466	0	NA
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**7,860,812**	**6,405,521**	**22.7%**

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Ps. miles)	4T19	4T18	Δ%	2019	2018	Δ%
Viviendas (Unidades)	1,362	1,260	*8.1%*	4,347	4,541	*-4.3%*
Precio Promedio (Miles)	822.7	749.5	*9.8%*	828.4	700.8	*18.2%*
Ingresos	**1,156.2**	**1,064.9**	***8.6%***	**3,744.6**	**3,401.5**	***10.1%***
Costos de Ventas (Sin intereses)	771.5	679.1	*13.6%*	2,504.4	2,229.4	*12.3%*
Utilidad Bruta	384.7	385.9	*-0.30%*	1,240.3	1,172.1	*5.8%*
Margen Bruto	33.3%	36.2%	(2.9) pp	33.1%	34.5%	(1.4) pp
GAV y Otros Gastos	150.9	131.5	*14.8%*	447.8	409.7	*9.3%*
EBITDA	**233.8**	**254.4**	***-8.1%***	**792.5**	**762.4**	***3.9%***
Margen EBITDA	20.2%	23.9%	(3.7) pp	21.2%	22.4%	(1.2) pp
Depreciación y Amortización	11.7	6.8	*71.7%*	43.2	25.0	*72.6%*
CIF	34.5	23.7	*45.1%*	128.9	127.7	*0.9%*
Participación en Negocios Conjuntos	0	-2.2	*-100.0%*	10.3	3.9	*165.7%*
Utilidad Antes de Impuestos	**187.6**	**221.6**	***-15.3%***	**630.7**	**613.5**	***2.8%***
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	16.2%	20.8%	(4.6) pp	16.8%	18.0%	(1.2) pp
ISR	19.2	26.3	*-27.0%*	107.8	105.4	*2.3%*
Utilidad Neta	**168.4**	**195.3**	***-13.8%***	**522.9**	**508.2**	***2.9%***
Margen Neto	14.6%	18.3%	(3.7) pp	14.0%	14.9%	(0.9) pp
Ut. Neta (Part. Controladora)	159.4	195.3	*(18.4%)*	513.9	508.2	*1.1%*
Ut. Neta (Part. No Controladora)	8.9	0	*NA*	8.9	0	*NA*

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Ps. Miles	4T19	4T18	Δ%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	630,677	613,542	2.8%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	43,222	25,043	72.6%
Amortización de gastos de colocación de deuda	9,171	15,942	-42.5%
Baja de activos	8,361	405	-
Participación en negocio conjunto	-10,347	-3,895	NA
Intereses a cargo	130,718	142,451	-8.2%
Intereses a favor	-18,499	-30,646	NA
Suma	**793,305**	**762,843**	**4.0%**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	-76,185	-23,509	NA
Decremento (Incremento) en Inventarios	-760,343	-1,075,997	NA
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-36,623	51,391	NA
Incremento (Decremento) en Proveedores	-65,998	178,550	NA
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-63,465	44,164	NA
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-20,087	-40,791	NA
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**-1,022,702**	**-866,193**	**NA**
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	**-229,397**	**-103,351**	**NA**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	-26,909	-70,539	NA
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-6,051	0	NA
Pagos anticipados	0	0	0.0%
Pagos para otros activos	0	-27,661	NA
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**-32,960**	**-98,200**	**66.4%**
Aumento en financiamiento bancario	2,995,802	2,952,950	1.45%
Aumento en financiamiento bursátil	700,000	800,000	-12.5%
Recompra de Acciones	-8,914	4,461	NA
Disminución en instituciones de crédito	-3,677,264	-2,976,350	NA
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	190,339	-64,141	NA
Aumento de capital	350,000	0	NA
Gastos de colocación de deuda	-22,074	-28,273	NA
Dividendos pagados	-212,251	-209,029	NA
Intereses pagados	-130,718	-232,188	NA
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**184,920**	**247,430**	**-25.3%**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**-77,437**	**45,879**	**NA**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	**329,728**	**283,849**	**16.2%**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**252,291**	**329,728**	**-23.5%**