

Inmobiliaria

Vinte

2003-2018

15



Reporte  
Trimestral

3T18

## VINTE REPORTA CRECIMIENTO EN EBITDA DE 21.5% Y EN UTILIDAD NETA DE 28.6% EN EL 3T18, CON UN ROE DEL 19.5%

Cd. de México, México a 22 de octubre de 2018. – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda sustentable en México, anunció el día de hoy sus resultados por el tercer trimestre de 2018. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, con base en estados financieros internos y no auditados, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

### INFORMACIÓN RELEVANTE

- ✦ Vinte presentó incrementos de doble dígito durante el tercer trimestre de 2018, de 17.1%, 21.5% y 28.6% en Ingresos Consolidados, EBITDA y Utilidad Neta, respectivamente; consolidando la positiva tendencia del 1S18 y orientándose con firmeza hacia la consecución de su Guía. En los últimos doce meses (UDM), los Ingresos Consolidados, EBITDA y Utilidad Neta se han incrementado 20.5%, 21.8% y 27.3%, respectivamente, en comparación con los UDM de hace un año.
- ✦ El ROE se ubicó en 19.5% al cierre del 3T18, mientras que el margen neto UDM alcanzó un nuevo máximo histórico, situándose en 14.4%, en línea con la estrategia de Vinte orientada a la rentabilidad.
- ✦ Durante el 3T18, los ingresos por venta de vivienda registraron un crecimiento de 16.3% AsA, impulsados principalmente por sólidos crecimientos de 24.6% y 36.4% AsA en ingresos provenientes de la titulación de vivienda en los rangos de Ps.350 mil a Ps.500 mil y de Ps.700 mil a Ps.1 millón, respectivamente. A la par de seguir contabilizando una importante contribución del segmento de vivienda con precios superiores a Ps.1 millón, la cual registró una participación de 22.7% en la mezcla.
- ✦ El 31 de agosto, se realizó la colocación del Bono Sustentable "Vinte 18X", primer bono sustentable del sector vivienda en Latinoamérica, por un monto de Ps.800 mills., a una tasa fija de 9.83% y con vencimiento a 7 años. Dicha emisión cuenta con una calificación de "AA+", emitida tanto por HR Ratings como por Verum; así como, la opinión sustentable favorable de Sustainalytics, y una calificación de "XB 1+" en la escala de bonos sustentables de HR Ratings, la más alta de esta categoría, en consideración del liderazgo de Vinte en el ofrecimiento de soluciones para mejorar el impacto social y ambiental de la vivienda en México. Asimismo, cuenta con una garantía parcial del BID Invest, banco de desarrollo con el que Vinte ha trabajado de manera estratégica desde hace más de 6 años.
- ✦ Al cierre del 3T18 la Compañía implementó inversiones por aproximadamente Ps. 2,590 mills., lo cual representa un 86% del plan anual de Ps. 3,000 mills. y el cual esperamos superar ligeramente este año, dadas las expectativas positivas del mercado de vivienda en el corto y largo plazo en el país. Gracias a la colocación de "Vinte 18X" y a su sólida estructura financiera actual, Vinte está preparada para continuar con su crecimiento hacia los siguientes años.

## RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

(Ps. Mills.)	Estado de Resultados						Márgenes %			
	3T18	3T17	Δ%	UDM 3T18	UDM 3T17	Δ%	3T18	3T17	UDM 3T18	UDM 3T17
Viviendas (Unid) y Precio Promedio (miles)	1,287	1,150	11.9%	4,629	4,249	8.9%	675.2	654.7	702.2	640.6
<b>Ingresos</b>	<b>902</b>	<b>771</b>	<b>17.1%</b>	<b>3,420</b>	<b>2,837</b>	<b>20.5%</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	595	509	17.0%	2,252	1,853	21.5%	66.0	66.0	65.9	65.3
Utilidad Bruta	307	262	17.2%	1,168	984	18.7%	34.0	34.0	34.1	34.7
GAV y otros Gastos	102	93	9.4%	380	337	12.7%	11.3	12.1	11.1	11.9
<b>EBITDA</b>	<b>205</b>	<b>169</b>	<b>21.5%</b>	<b>788</b>	<b>647</b>	<b>21.8%</b>	<b>22.7</b>	<b>21.9</b>	<b>23.0</b>	<b>22.8</b>
Dep y amortización	7	6	11.9%	24	17	38.6%	0.7	0.8	0.7	0.6
CIF	40	34	18.1%	155	113	37.6%	4.5	4.4	4.5	4.0
Participación en Negocios Conjuntos	4	(0)		2	(2)		0.4	(0.0)	0.0	(0.1)
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>162</b>	<b>129</b>	<b>25.9%</b>	<b>611</b>	<b>516</b>	<b>18.4%</b>	<b>18.0</b>	<b>16.7</b>	<b>17.9</b>	<b>18.2</b>
ISR	33	28	16.3%	119	130	(8.0%)	3.6	3.7	3.5	4.6
<b>Utilidad Neta</b>	<b>129</b>	<b>100</b>	<b>28.6%</b>	<b>491</b>	<b>386</b>	<b>27.3%</b>	<b>14.3</b>	<b>13.0</b>	<b>14.4</b>	<b>13.6</b>

Razones Financieras	Sep. 2018	Sep. 2017	Balance General	Sep. 2018	Sep. 2017
ROE	19.5%	19.5%	Efectivo y Equivalentes	694	221
ROIC	20.7%	21.3%	Inventarios Inmobiliarios	5,284	3,964
Cobertura Intereses	5.09x	5.75x	Deuda bruta	2,262	1,247
Deuda Bruta / EBITDA	2.87x	1.93x	Deuda neta	1,568	1,026
Deuda Neta / EBITDA	1.99x	1.58x	Total pasivos	3,945	2,469
Pasivos Totales / CC	1.49x	1.04x	Capital contable	2,654	2,374
Deuda Neta / CC	0.59x	0.43x			
Costo de la deuda	8.8%	8.9%			
Rotación de Cap. De Trabajo	0.74x	0.77x			
EBITDA UDM por vivienda	170k	152k			
Utilidad Neta UDM por vivienda	106k	91k			

## CARTA DEL PRESIDENTE

El desempeño del 3T18 consolida los resultados de la primera mitad del año y orienta a Vinte hacia la consecución de su Guía. Durante el trimestre, registramos un ROE de 19.5%, así como crecimientos de doble dígito en Ingresos, EBITDA y utilidad neta, gracias a un estable precio promedio de Ps.675 mil, que siguió a una buena conformación de la mezcla, y al aprovechamiento de oportunidades de desplazamiento en vivienda de diferentes rangos de precios.

En este sentido, me siento entusiasmado de ver sólidos fundamentales que soportan el crecimiento y la rentabilidad de hoy (reflejada claramente en los resultados acumulados del año) y del mañana, pues visualizamos seguir avanzando a paso firme, como lo hemos hecho durante los últimos 15 años. En nuestros fundamentales destaca con fortaleza: nuestra bien seleccionada reserva territorial (de hasta 32 mil viviendas); nuestro modelo de comunidad, que ofrece a los clientes la obtención de una constante plusvalía y acceso a una buena calidad de vida; y, nuestra amplia flexibilidad, con una estructura ágil orientada a maximizar los beneficios que brinda la diversidad en la demanda por vivienda.

En este positivo contexto, y después de un arduo trabajo, logramos empatar la exitosa estrategia de financiamiento de la Compañía con su compromiso social y ambiental, a través de la emisión de "Vinte 18X", primer bono sustentable del sector vivienda en América Latina. Esta colocación contó con una sobredemanda de 50%, reflejando una vez más la confianza de los inversionistas.

Las mejores condiciones de financiamiento alcanzadas por "Vinte 18X" contribuyen a reforzar nuestra solidez financiera, a la par de impulsar nuestro proyecto "Casa Híbrida, Cero Gas"; el cual anticipamos que se convierta en un elemento clave de nuestra estrategia de innovación tecnológica y sustentable, que nos permita seguir generando un alto valor para los integrantes de las Comunidades Vinte.

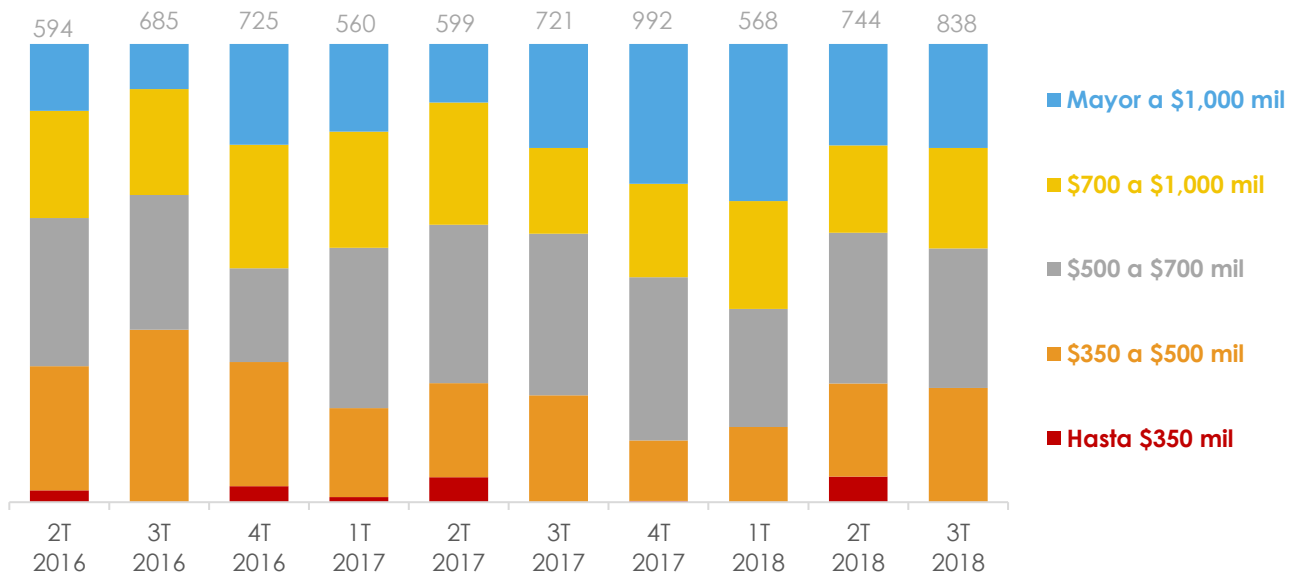
**Sergio Leal Aguirre,**  
Pdte. del Consejo y Dir. General

## RESULTADOS OPERATIVOS

### INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

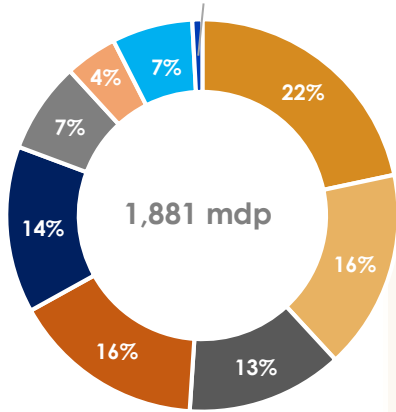
Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)



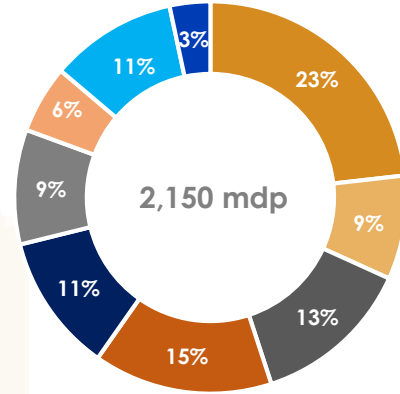
Vinte se caracteriza por mantener una amplia flexibilidad operativa, con una oferta de segmentos de vivienda diversificada, adaptándose a la demanda y desplazando su mezcla de vivienda ágilmente, trimestre a trimestre.

Por plaza:

9M17 (9 meses)



9M18 (9 meses)



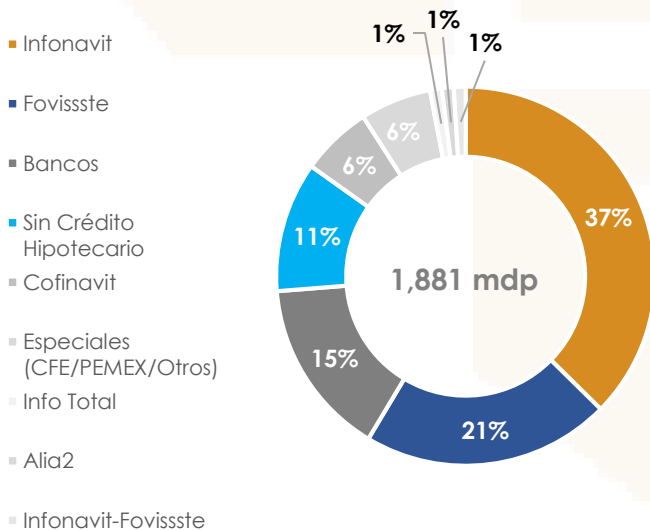
↑ 14.4%

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

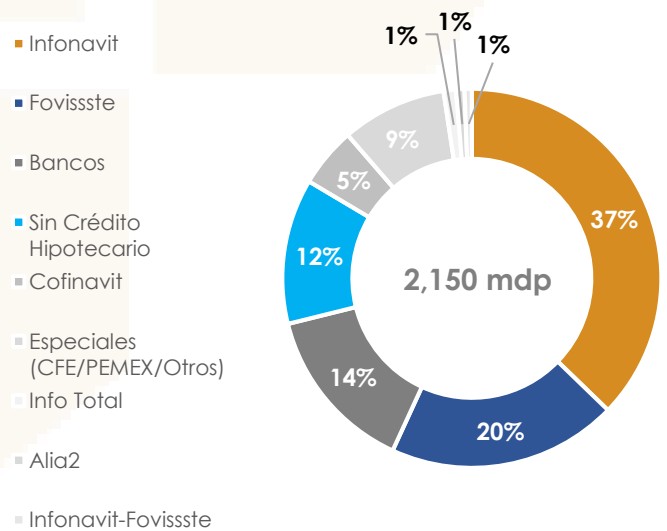
- Estado de México (Norte de CDMX), VIS/VIP
- Estado de México (Norte de CDMX), VIM
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Querétaro, Qtro., VIS/VIP
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q. Roo
- Puebla, Pue.
- Querétaro, Qtro., VIR

Por tipo de financiamiento:

9M17 (9 meses)



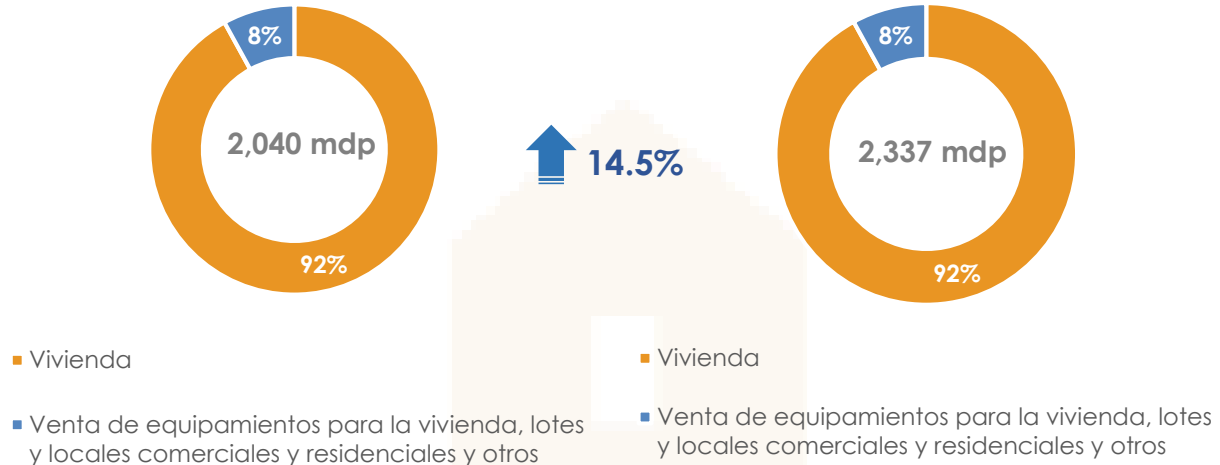
9M18 (9 meses)



## INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

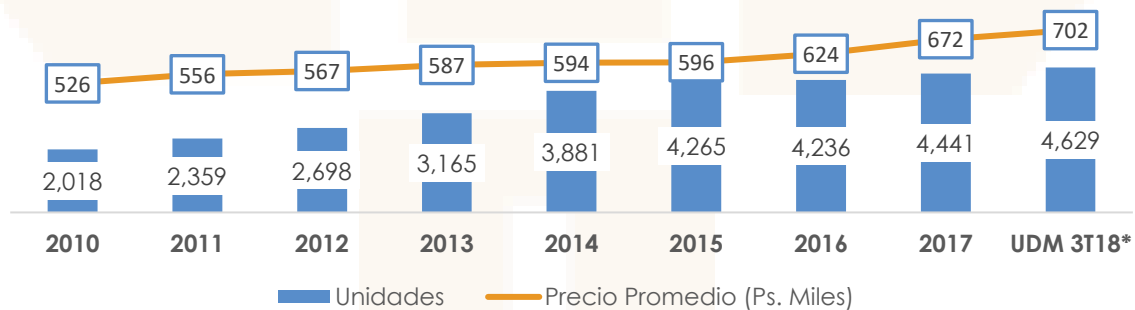
9M17 (9 meses)

9M18 (9 meses)



Los Ingresos Totales Consolidados ascendieron a Ps.902 mills, en el 3T18, incrementándose 17.1% vs. los Ps.771 mills, del 3T17, impulsados principalmente por una mayor titulación de vivienda en los rangos de Ps.350 mil a Ps.500 mil y de Ps.700 mil a Ps.1 millón. La participación de aquellos ingresos no correspondientes a la venta de vivienda del trimestre representó el 7%, totalizando Ps.64 mills, de los cuales Ps.31 millones provinieron de la venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda, mientras los Ps.33 millones restantes de ingresos en la venta de locales y terrenos comerciales y residenciales y otros servicios.

## PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO



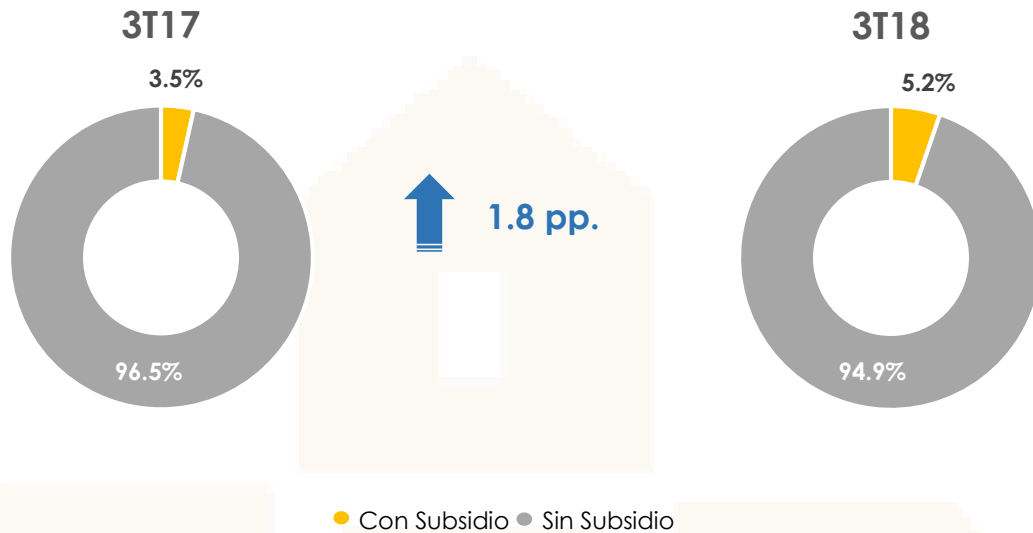
\*Con información financiera del último trimestre de 2017 y los 3 primeros de 2018 (en su conjunto, últimos doce meses).

En los UDM al 3T18, el precio promedio consolidado, el cual incluye ingresos por equipamiento, registró un crecimiento anual de 9.6%, dado el mayor desplazamiento de unidades en el rango de los Ps.700 mil a Ps.1 millón, lo que contribuyó a una mayor participación en ingresos de nuestro rango alto del segmento medio, así como a una importante contribución de prototipos de alto valor agregado, con precios superiores a Ps.1 millón.

En el 3T18, el precio promedio consolidado ascendió a Ps.675 mil, representando un crecimiento de 3.1%, vs. los Ps.655 mil registrados en el 3T17.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



Al término del tercer trimestre del año, la proporción de ingresos por viviendas escrituradas a través de subsidios se situó en 5.2%, 177 puntos base por encima de lo registrado el 3T17, esto en seguimiento del aprovechamiento de oportunidades de mercado para desplazar un cierto número de unidades con el apoyo de subsidios, dentro de los parámetros de flexibilidad operativa de la Compañía. No obstante, el rango de viviendas escrituradas con subsidio en el que opera Vinte se mantuvo como uno de los más sanos de la industria. La participación de subsidios en el acumulado del año se ubicó en tan sólo 4.8%.

La baja exposición a subsidios de Vinte, le ha permitido obtener resultados estables que, aunado a su alto grado de flexibilidad, amplía la posibilidad de aprovechamiento de aquellas oportunidades que pudieran surgir en el mediano plazo, con la nueva administración federal.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Utilidad Bruta (mdp)

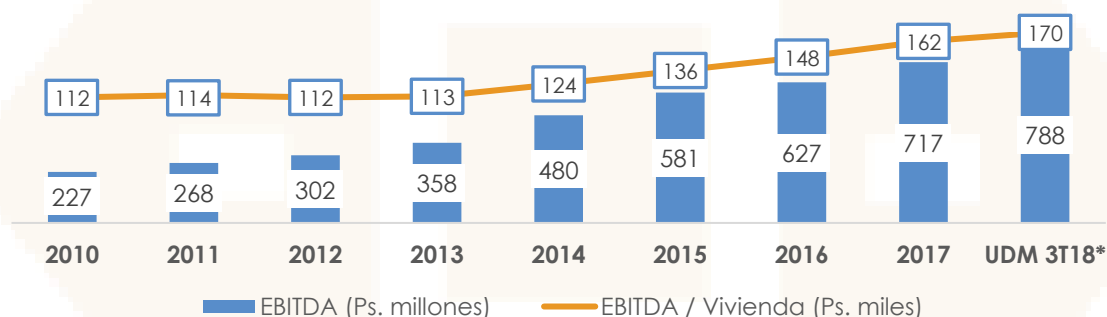
En el 3T18, la Utilidad Bruta aumentó 17.2% AsA, pasando de Ps.262 mills. en el 3T17 a Ps.307 mills. este trimestre. El Margen Bruto al cierre del trimestre fue de 34.0%, en línea con lo registrado en el 3T17. El Costo de Ventas no considera Ps.19 mills. y Ps.16 mills. correspondientes a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios en el 3T18 y 3T17, respectivamente.

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

Durante el trimestre, los GAV y Otros Gastos ascendieron a Ps.102 mills., incrementándose 9.4% respecto a lo registrado en el tercer trimestre de 2017, derivado principalmente por el mayor volumen escriturado de vivienda en el periodo.

La proporción de GAV y Otros Gastos sobre Ingresos del trimestre se ubicó en 11.3%, 80 pbs. menos que el 12.1% presentado en el tercer trimestre de 2017, esto gracias a la continuidad de eficiencias operativas.

#### EBITDA



\*Con información financiera del último trimestre de 2017 y los 3 primeros de 2018 (últimos doce meses).

El EBITDA en el 3T18 registró un crecimiento de 21.5%, comparado con los Ps.169 mills. del 3T17, totalizando Ps.205 mills. Por otra parte, el EBITDA UDM del trimestre finalizó en Ps.788 millones, vs. los Ps.647 mills. del 3T17, incrementándose en un 21.8%. El EBITDA por vivienda escriturada UDM se ubicó en Ps.170 mil, creciendo 11.8% anual.

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

CONCEPTO (mdp)	3T18	3T17	Δ%	9M18	9M17	Δ%
Intereses capitalizados	19	16	23.9	50	46	10.3
Ingresos por Interés	(8)	(3)	154.4	(15)	(11)	35.5
Gastos financieros	29	21	33.6	69	50	36.8
<b>Total CIF</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	<b>18.1</b>	<b>104</b>	<b>85</b>	<b>22.7</b>
<b>CIF a Ingresos</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.4%</b>	<b>0.1 pp.</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.2%</b>	<b>0.3 pp.</b>

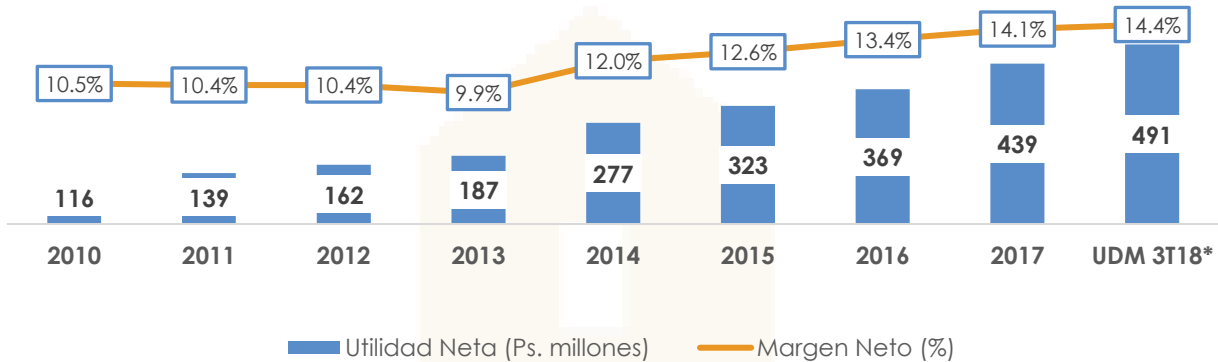
Este tercer trimestre, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) a Ingresos fue de 4.5%, elevándose marginalmente desde el 4.4% del 3T17. El CIF registró Ps.40 mills. en el 3T18, explicado por la disposición de deuda destinada a financiar la inversión de nuestros proyectos (contemplada en nuestro plan de negocios). Cabe resaltar que la mayor disposición de fuentes de fondeo ha sido parcialmente compensada con el fortalecimiento obtenido en la estructura financiera, que ha traído como beneficio la obtención de tasas de interés en términos más favorables para la Compañía.



### Impuestos a la Utilidad:

En el trimestre, los Impuestos a la Utilidad ascendieron a Ps.33 mills., 16.3% más respecto a los Ps.28 mills. del 3T17. La tasa impositiva de la Compañía del 3T18 se ubicó en 20.3%, una disminución de 1.7 pp. contra la tasa de 22.0% del 3T17.

### Utilidad Neta:



\*Con información financiera del último trimestre de 2017 y los 3 primeros de 2018 (Últimos doce meses).

La Utilidad Neta fue de Ps.129 mills. durante el 3T18, registrando un crecimiento anual de 28.6%. Mientras que el margen neto del periodo se incrementó 130 pbs., pasando de 13.0% a 14.3%.

Por su parte, la Utilidad Neta UDM ascendió a Ps.491 mills., significando un alza de 27.3%, desde los Ps.386 mills. UDM al 3T17. La Utilidad Neta por vivienda escriturada UDM creció 16.9% AsA ubicándose en Ps.106 mil y el margen neto UDM registró un nuevo máximo histórico finalizando este trimestre en 14.4%.

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

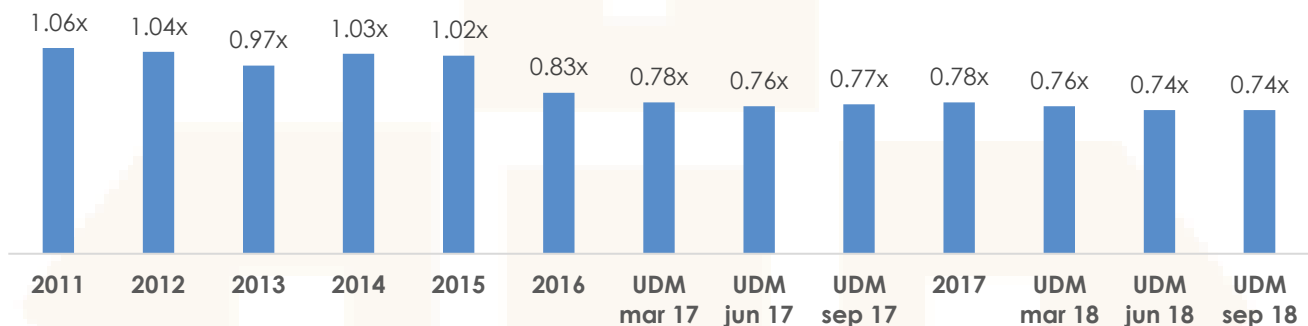
### Efectivo y equivalentes:

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 30 de septiembre de 2018, el saldo de efectivo y equivalentes registró Ps.694 mills. un aumento de 213.5% y 170.5% respecto a los Ps.221 mills. del 3T17 y Ps.257 mills. del 2T18, respectivamente, derivado de los recursos provenientes de la emisión de Vinte 18X por Ps. 800 mills. (Recursos Netos por Ps.775 mills.), de los cuales hemos dispuesto aproximadamente el 24%. Al cierre del 3T18, el saldo de efectivo equivalió a 15 semanas de costo de ventas y gastos financieros; anticipando su rápida normalización hacia nuestro estándar de 6-7 semanas, mediante el avance de la disposición de los recursos incrementales registrados en caja durante el 4T18.

### Rotación de Capital de Trabajo:

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

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



La rotación de capital de trabajo se ubicó en 0.74 veces este trimestre, lo que representa una disminución de 0.03 veces, al compararse con las 0.77 veces registradas en el 3T17; derivado de las inversiones implementadas en el periodo, en línea con lo planteado en nuestro programa de inversión 2018 (por hasta Ps.3,000 mills.).

### Inventarios Inmobiliarios:

El saldo de Inventario Inmobiliario fue de Ps.5,284 mills. al cierre del 3T18, es decir 7.0% superior a los Ps.4,938 mills. obtenidos al cierre del 2T18, lo que se explica principalmente por el avance de obra en nuestros distintos desarrollos, así como a una mayor reserva territorial para el desarrollo de nuevos proyectos, incluyendo su infraestructura, urbanización y edificación.

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

### Deuda:

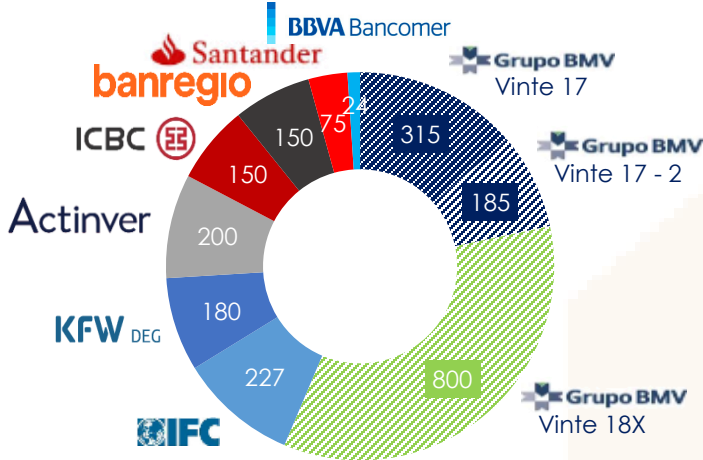
Concepto (mdp)	3T18	3T17	Δ%
Deuda Neta	1,568	1,026	52.8
Deuda Bruta	2,262	1,247	81.4

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de deuda dispuesta totalizó Ps.2,305 mills., y descontando los gastos de colocación, en conformidad con las NIIFs, finalizó en Ps.2,262 mills. El incremento de 81.4% en la deuda bruta deriva mayormente de la emisión de "VINTE 18X", por un monto de Ps.800 mills., así como por la disposición de líneas de crédito destinadas a la adquisición de terrenos, avance de obra y otras inversiones en capital de trabajo.

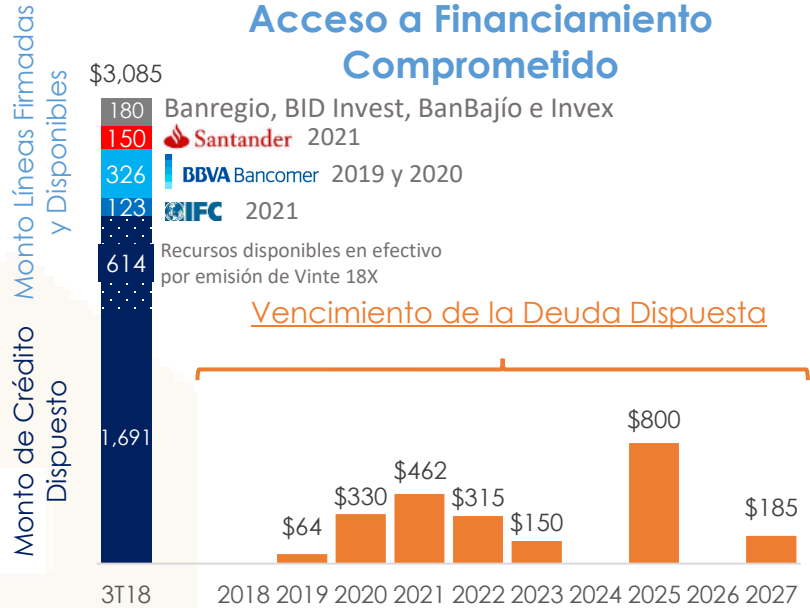
Al cierre del 3T18, el 52% de la deuda total (74% de la deuda neta), estaba suscrita a una tasa fija ponderada de 9.6%. Es importante mencionar que el 100% de la deuda se encuentra denominada en moneda nacional.

En lo referente al plazo promedio de la deuda, al cierre del 3T18, fue de 6.2 años, incrementándose en 1.2 años principalmente por la emisión de "VINTE 18X". En lo que resta de 2018 no hay vencimientos de deuda, mientras que para 2019 vencen solamente Ps.64 mills.

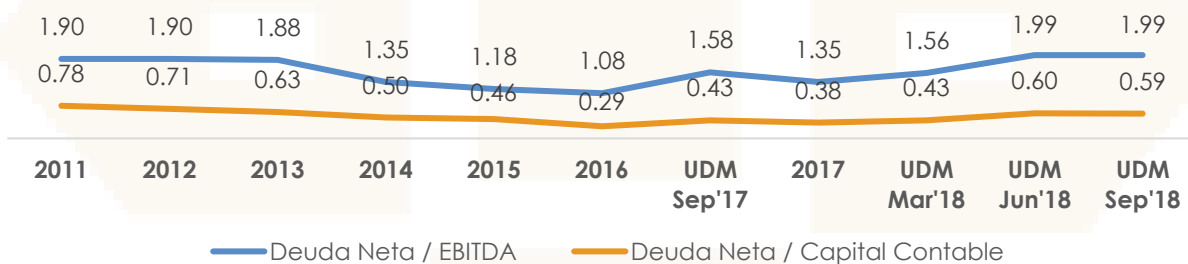
### Participación de Deuda por Banco (2,305 mdp)



### Acceso a Financiamiento Comprometido

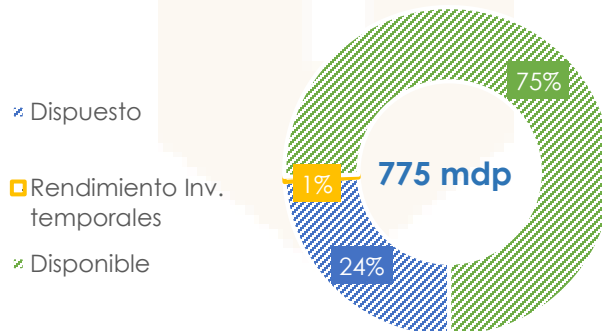


En el 3T18, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA y Deuda Neta / Capital Contable, se ubicó en 1.99x y 0.59x, desde 1.58x y 0.43x en el 3T17, este aumento se atribuye principalmente al avance en el programa de inversión del 2018 y la reciente colocación de "VINTE 18X", cuyos recursos serán destinados a financiamiento y al desarrollo de comunidades sustentables en nuestros distintos proyectos. No obstante, Vinte mantiene un nivel de apalancamiento neto sano y en línea con sus expectativas de crecimiento, y de su plan de negocio.



### Aplicación de recursos del Bono Verde "Vinte 18X":

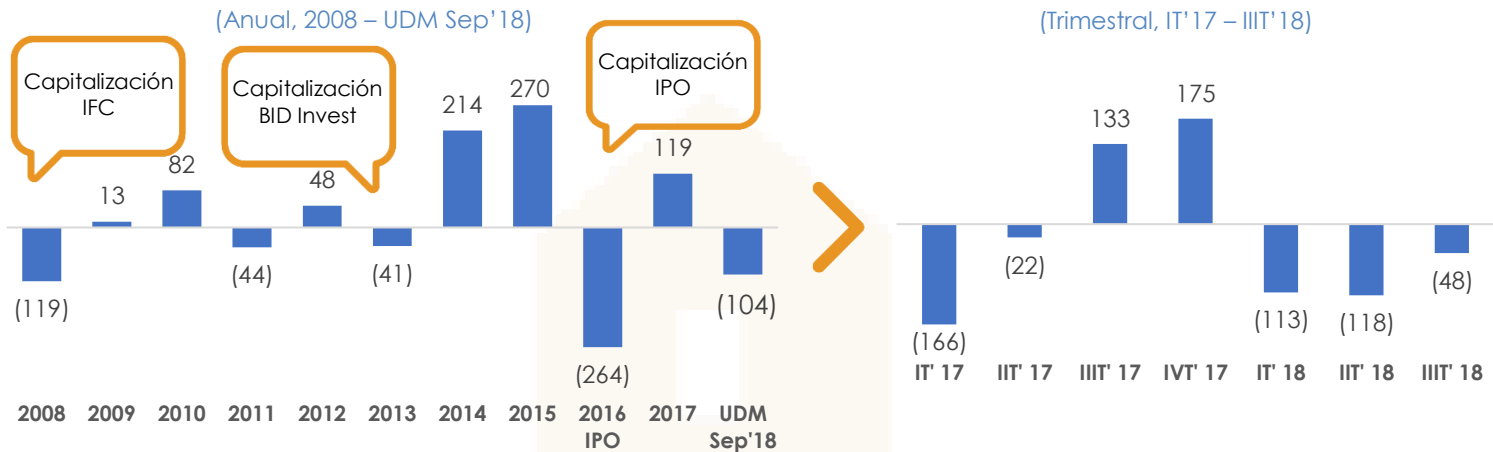
#### VINTE 18X



Al cierre del 3T18, hemos dispuesto de Ps.186 mills. de los Ps.775 mills. obtenidos en nuestra emisión "Vinte 18X", representando un 24% del monto total, los cuales se implementaron en requerimientos de capital de trabajo de nuestros desarrollos en operación. Asimismo, el Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial autorizó el monto por asignar a los desarrollos que cumplen con los requisitos de elegibilidad según el Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte.

## Flujo Libre de Efectivo de la Operación:

Al 30 de septiembre de 2018, el Flujo Operativo finalizó en Ps.-48 mills., comparándose favorablemente contra los Ps.118 mills. negativos del trimestre anterior. El Flujo Operativo UDM fue de Ps.-104 mills. Dado el nivel y ritmo de inversión en línea con el crecimiento esperado en 2018 y ciclo del negocio.



\*\*\*\*\*

## INFORMACIÓN ADICIONAL

### ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El 03 de octubre de 2018, HR Ratings asignó la calificación sustentable de "XB 1+" (la más alta de su tipo), a los certificados bursátiles "Vinte 18X". Dicha calificación pondera el impacto social y ambiental que tiene anclado este instrumento de deuda en proyectos de índole sustentable.
- El 03 de octubre de 2018, Vinte informó que la Lic. Dalía Alondra Rodríguez Álvarez, quien labora en Vinte desde hace más de 14 años, fue designada como responsable del Área Legal Corporativa de la Compañía.
- El 29 de agosto de 2018, Vinte anunció la colocación de su primer Bono Verde bajo la clave de pizarra "VINTE 18X", siendo el primer Bono Sustentable del sector vivienda en América Latina, por un monto total de Ps.800 mills., con vencimiento a 7 años y a una tasa fija de 9.83%. Los recursos netos de la Emisión serán utilizados para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sustentables. Cuenta con una garantía parcial del BID Invest, por hasta Ps.250 mills o 50%, o lo que resulte mayor.
- El 07 de agosto de 2018, S&P Global Ratings asignó la calificación crediticia "BB" a Vinte Viviendas Integrales, S.A.B de C.V. en escala global de largo plazo, con perspectiva estable, en seguimiento a la solidez operativa y financiera de Vinte.

### COBERTURA DE ANALISTAS

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

## SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de 15 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de ingreso social, medio y residencial, enfocándose sólidamente en mejorar su calidad de vida; labor por la que ha obtenido múltiples reconocimientos nacionales e internacionales. Durante su historia ha desarrollado más de 35 mil viviendas en cinco estados de México, principalmente en el centro del país; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas que opera. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 26 años de experiencia en el sector vivienda en México.

## SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

## CONFERENCIA DE RESULTADOS



# CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T18



**Fecha:**  
Martes 23 de octubre de 2018

**Hora:** 12:30 p.m. (Hora del Centro, Cd. Mx.)  
01:30 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

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

**Número de marcación:**

EE. UU. / Internacional:  
Tel: 1-334-323-7224

**México:**

Tel: 001 334-323-7224

**Código de acceso:**

VINTE

**Grabación:**

Disponible 60 min. después de la conferencia en:  
[www.vinte.com](http://www.vinte.com)

**Publicación de Resultados 3T18:**

Lunes 22 de octubre de 2018  
(A la apertura del mercado)

**Información adicional:**

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

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

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

ACTIVO	SEP 30, 2018	SEP 30, 2017	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	694,198	221,431	213.5
Cuentas por cobrar	253,437	281,632	(10.0)
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	19,147	12,667	51.2
Inventarios inmobiliarios	3,481,609	2,662,078	30.8
Pagos anticipados y otros activos	155,812	238,793	(34.8)
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>4,604,202</b>	<b>3,416,601</b>	<b>34.8</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Inventarios inmobiliarios	1,802,475	1,301,559	38.5
Pagos Anticipados	4,776	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo	55,394	47,496	16.6
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	56,607	54,964	3.0
Otros activos a largo plazo	29,943	23,121	29.5
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	44,787	-	-
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1,993,982</b>	<b>1,427,140</b>	<b>39.7</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>6,598,184</b>	<b>4,843,740</b>	<b>36.2</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	64,040	130,000	(50.7)
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	34,977	40,803	(14.3)
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	359,174	84,066	327.3
Cuentas por pagar a proveedores	235,666	169,230	39.3
Dividendos por pagar	-	-	-
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	177,987	136,251	30.6
Anticipo de Clientes	163,029	177,888	(8.4)
Impuestos y gastos acumulados	89,849	68,674	30.8
Impuesto sobre la renta	7,221	-	-
Participación de utilidades por pagar	6,792	8,455	(19.7)
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>1,138,735</b>	<b>815,367</b>	<b>39.7</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda a largo plazo	928,130	429,516	116.1
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	1,269,733	687,637	84.7
Proveedores de terrenos a Largo Plazo	-	-	-
Beneficios a Empleados	2,464	1,789	37.7
Impuestos a la utilidad diferidos	605,496	535,077	13.2
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>2,805,823</b>	<b>1,654,019</b>	<b>69.6</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>3,944,558</b>	<b>2,469,386</b>	<b>59.7</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	862,281	862,281	-
Reserva para readquisición de acciones	56,731	59,872	(5.2)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,421,741	1,191,474	19.3
Resultados del Ejercicio	312,872	260,727	20.0
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,653,626</b>	<b>2,374,354</b>	<b>11.8</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>6,598,184</b>	<b>4,843,740</b>	<b>36.2</b>

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

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

	3T18	3T17	Var.%	9M18	9M17	Var.%
<b>INGRESOS</b>	<b>902,217</b>	<b>770,674</b>	<b>17.1</b>	<b>2,336,591</b>	<b>2,039,812</b>	<b>14.5</b>
Costo de Ventas	614,698	524,425	17.2	1,600,644	1,398,368	14.5
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>287,519</b>	<b>246,249</b>	<b>16.8</b>	<b>735,947</b>	<b>641,443</b>	<b>14.7</b>
Gastos de Administración y Venta	107,737	98,625	9.2	295,967	266,497	11.1
Otros Gastos (Ingresos) neto	807	488	65.4	492	(3,452)	(114.2)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>178,975</b>	<b>147,137</b>	<b>21.6</b>	<b>439,489</b>	<b>378,397</b>	<b>16.1</b>
Resultado Integral de Financiamiento	20,814	18,386	13.2	53,675	39,135	37.2
Participación en Negocios Conjuntos	3,856	(102)	(>100.0)	6,129	(948)	(746.6)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>162,018</b>	<b>128,649</b>	<b>25.9</b>	<b>391,942</b>	<b>338,314</b>	<b>15.9</b>
ISR	32,912	28,289	16.3	79,070	77,588	1.9
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>129,105</b>	<b>100,360</b>	<b>28.6</b>	<b>312,872</b>	<b>260,727</b>	<b>20.0</b>

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(MILES DE PESOS)

	9M18	9M17	Δ%
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	391,942	338,314	15.9%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	18,216	13,259	37.4%
Amortización de gastos de colocación de deuda	11,188	9,054	23.6%
Baja de activos	235	409	(42.4%)
Participación en negocio conjunto	(6,129)	948	(746.6%)
Intereses a cargo	136,753	126,547	8.1%
Intereses a favor	(9,923)	-	-
<b>Suma</b>	<b>542,283</b>	<b>488,532</b>	<b>11.0%</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	73,230	42,732	71.4%
Decremento (Incremento) en Inventarios	(1,084,974)	(502,521)	115.9%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	31,873	(98,940)	(132.2%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	197,248	52,010	279.3%
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	80,575	100,114	(19.5%)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(15,824)	(31,475)	(49.7%)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(717,873)	(438,080)	63.9%
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>(175,590)</b>	<b>50,452</b>	<b>(448.0%)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(17,285)	(15,869)	8.9%
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(17,285)</b>	<b>(15,869)</b>	<b>8.9%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Aumentos de Capital	-	-	-
Aumento en instituciones de crédito	2,439,717	1,344,967	81.4%
Aumento en financiamiento bursátil	800,000	500,000	60.0%
Recompra de Acciones	4,790	(29,808)	(116.1%)
Disminución en instituciones de crédito	(2,214,277)	(1,480,119)	49.6%
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(53,544)	(53,478)	0.1%
Pago de obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	-	-	-
Gastos de colocación de deuda	(27,679)	(21,991)	25.9%
Dividendos pagados	(209,029)	(163,744)	27.7%
Intereses pagados	(136,753)	(126,547)	8.1%
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>603,225</b>	<b>(30,720)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>410,350</b>	<b>3,862</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>283,848</b>	<b>217,568</b>	<b>30.5%</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>694,198</b>	<b>221,430</b>	<b>213.5%</b>