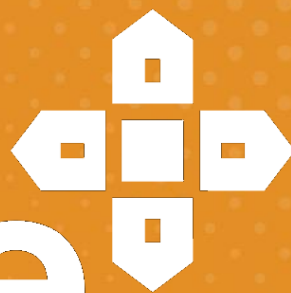


Inmobiliaria

Vinte



Reporte  
Trimestral

1T19

## VINTE INCREMENTA EN UN 30.6% SUS INVERSIONES EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES, EN LÍNEA CON SU PLAN DE NEGOCIOS 2018 Y 2019

Cd. de México, México a 12 de abril de 2019. – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda sustentable en México, anunció el día de ayer sus resultados por el primer 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 las nuevas normas NIIF 16 que entró en vigor a partir del ejercicio 2019), y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

### INFORMACIÓN RELEVANTE DEL 1T19

- ✦ En los últimos 12 meses, Vinte ha incrementado sus inversiones en un 30.6%, lo cual se tradujo en un crecimiento en el 1T19 en Ingresos Consolidados, EBITDA y la Utilidad Neta de 20.0%, 17.4% y 22.0%, respectivamente.
- ✦ Durante el 2018, la Compañía invirtió más de Ps.3,350 mills. en el apuntalamiento de la reserva territorial, infraestructura, urbanización y edificación, y en el 1T19 invirtió Ps.694 mills. dada la certeza que hoy nos brinda el sector vivienda en México.
- ✦ La rentabilidad se mantuvo constante en un margen neto del 14.9% en los últimos doce meses (comparado con enero a diciembre de 2018), manteniendo el enfoque de inversión en proyectos rentables; en ese sentido, el ROE pasó de 17.9% en el 1T18 a 19.0% (+110 pbs.) este trimestre, generando así impulso a la inversión.
- ✦ Por su parte, el flujo de efectivo del trimestre fue positivo, alcanzando Ps.34 mills., vs. los Ps.113 mills. negativos del 1T18 y Ps.166 mills. negativos del 1T16, resultado del crecimiento en EBITDA de 17.4% en este primer trimestre del año. Este desempeño positivo en la generación de flujo está en línea con el Plan de Negocio elaborado a finales del año pasado. Al día de hoy, la Compañía cuenta con una reserva territorial mayor a los 37 mil lotes, mismos que se podrían desarrollar durante los siguientes 6.8 años.
- ✦ En este contexto, la participación de subsidios en la mezcla de Vinte fue nula, vs. 2.0% del 4T18; reflejando la fortaleza que nos brinda nuestra flexibilidad operativa, ya que nuestro modelo de negocios está estructurado para adaptarse a las diferentes condiciones que pudieran prevalecer en la demanda. Asimismo, durante el trimestre fuimos capaces de aprovechar el dinamismo mostrado por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que originaron préstamos a sus afiliados de manera continua, generando certeza al sector, al igual que lo hizo la banca comercial con tasas competitivas.
- ✦ Al cierre del trimestre, los índices de apalancamiento al 1T19, Deuda Neta / EBITDA y Deuda Neta / Capital Contable, presentaron un ligero decremento vs. al 4T18, pasando de 2.21 y 0.59 veces a 2.16 y 0.58 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 6.0 años. Esta maduración nos genera certidumbre de inversión para los siguientes años.
- ✦ Las preventas brutas mostraron crecimientos en unidades del 12% en el 1T19 AsA, resaltando un crecimiento del 54% en viviendas con precio promedio entre Ps.900 mil y Ps.3.9 mills. Asimismo, las preventas netas mostraron un crecimiento de 15.4% AsA también en número de unidades.

## RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados						
(Ps. Mills.)	1T19	1T18	Δ%	UDM 1T19	UDM 1T18	Δ%
Viviendas (Unidades)	924	780	18.5%	4,685	4,324	8.3%
Precio Promedio (miles)	805.3	771.3	4.4%	709.6	693.4	2.3%
<b>Ingresos</b>	<b>776</b>	<b>647</b>	<b>20.0%</b>	<b>3,531</b>	<b>3,154</b>	<b>11.9%</b>
Costos de Ventas (Sin intereses)	522	428	22.0%	2,324	2,076	11.9%
Utilidad Bruta	254	218	16.3%	1,208	1,078	12.0%
Margen Bruto	32.7%	33.8%	(1.1 pp.)	34.2%	34.2%	-
GAV y otros Gastos	83	73	14.1%	420	351	19.5%
<b>EBITDA</b>	<b>171</b>	<b>146</b>	<b>17.4%</b>	<b>788</b>	<b>727</b>	<b>8.4%</b>
Margen EBITDA	22.0%	22.5%	(0.5 pp.)	22.3%	23.0%	(0.7 pp.)
Dep y amortización	9	6	60.2%	29	21	35.9%
CIF	28	29	(5.2%)	126	140	(10.1%)
Participación en Negocios Conjuntos	0.4	0.3	38.7%	4	(5)	Pérdidas a Ganancias
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>135</b>	<b>111</b>	<b>21.2%</b>	<b>637</b>	<b>560</b>	<b>13.7%</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	17.4%	17.2%	0.2 pp.	18.0%	17.8%	0.2 pp.
ISR	26	22	18.1%	109	114	(3.7%)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>108</b>	<b>89</b>	<b>22.0%</b>	<b>528</b>	<b>447</b>	<b>18.2%</b>
Margen Neto	14.0%	13.7%	0.3 pp.	14.9%	14.2%	0.7 pp.

Razones Financieras	Mar. 2019	Mar. 2018	Balance General	Mar. 2019	Dic. 2018	Δ%	Δ (Ps. Mills.)
ROE	19.0%	17.9%	Efectivo y Equivalentes	367	330	11.4%	37
ROIC	18.8%	20.7%	Inventarios Inmobiliarios	5,581	5,410	3.2%	172
Cobertura Intereses	6.24x	5.17x	Deuda bruta	2,073	2,017	2.7%	55
Deuda Bruta / EBITDA	2.63x	1.94x	Deuda neta	1,705	1,687	1.1%	18
Deuda Neta / EBITDA	2.16x	1.56x	Total pasivos	3,661	3,557	2.9%	104
Pasivos Totales / CC	1.24x	1.02x	Capital contable	2,941	2,849	3.3%	93
Deuda Neta / CC	0.58x	0.43x					
Rotación de Cap. De Trabajo	0.70x	0.76x					
EBITDA UDM por vivienda	168k	168k					
Utilidad Neta UDM por vivienda	113k	103k					

## CARTA DEL PRESIDENTE

Ante un contexto positivo, caracterizado por un firme dinamismo de los institutos de vivienda para un inicio de sexenio, logramos consolidar durante febrero y marzo la positiva tendencia de crecimiento en apartados y titulaciones que veníamos observando en enero. En este sentido, registramos crecimientos de doble dígito en todas las líneas de nuestro estado de resultados, así como la generación positiva de flujo de efectivo.

Las fuertes inversiones realizadas durante el 2018 están dando resultados en este inicio de año. La confianza del consumidor se encuentra por segunda vez en máximos históricos desde abril de 2006. El modelo de negocio basado en comunidades sustentables es un producto que nos ha generado estabilidad en los ingresos.

La flexibilidad operativa que genera el modelo de negocio de Vinte permitió, una vez más, movernos rápidamente hacia los productos de mayor demanda en nuestras comunidades, incrementando significativamente la venta en productos de Ps.700 mil y Ps.1 millón.

Por todos estos elementos, el 1T19 marca uno de los inicios más sólidos en la historia operativa de Vinte, impulsado por el avance en las diferentes fases de nuestros 17 proyectos sustentables, a lo largo de 6 estados de México que cuentan con una vibrante demanda por vivienda.

El próximo 30 de abril celebraremos nuestra Asamblea Anual, donde estaremos proponiendo, entre otros temas relevantes, una Suscripción de Acciones para continuar impulsando nuestro crecimiento de manera sana. Para nosotros es muy importante contar con la participación de la gran mayoría de los accionistas y así poder tomar una decisión con la participación de todos los participantes.

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

## Calificación ESG



Sustainalytics ESG Rank	ESG Score
<b>Vinte</b>	<b>51</b>
Toll Brothers	51
Pulte	50
DR Horton	45
NVR	43
Lennar	41

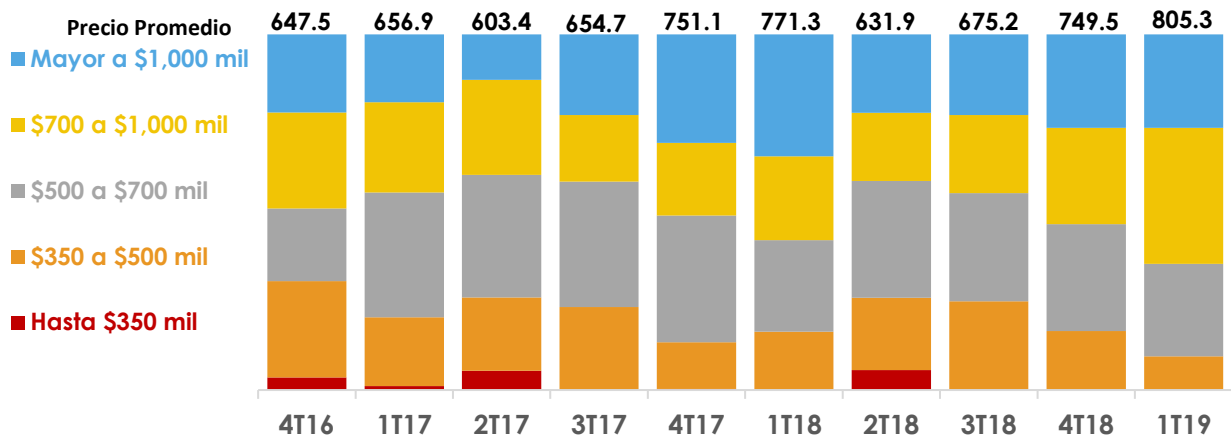
- ✦ Esta semana obtuvimos nuestra calificación de ESG por Sustainalytics, resultado superior a los homebuilders de EUA.

## RESULTADOS OPERATIVOS

### INGRESOS POR VIVIENDA

#### Por segmento:

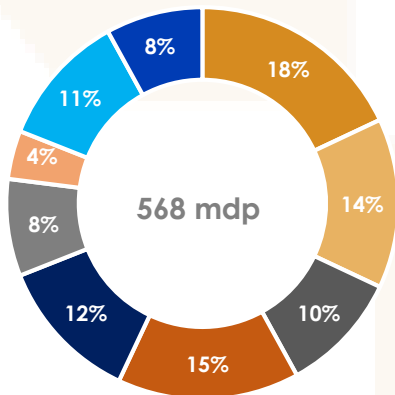
Precio Promedio de viviendas escrituradas y mezcla (Ps. miles, %)



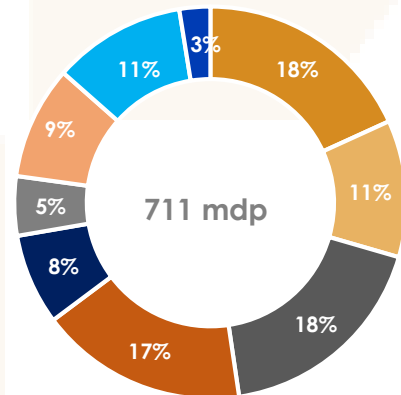
Como resultado del mayor desplazamiento de prototipos en un rango de Ps.700 mil y Ps.1 millón, el precio promedio del 1T19 alcanzó un nuevo máximo histórico, al situarse por encima de los Ps.800 mil, aprovechando para ello nuestra alta flexibilidad operativa, que nos permite ubicarnos rápidamente en los segmentos más demandados por nuestro mercado objetivo.

#### Por plaza:

1T18



1T19



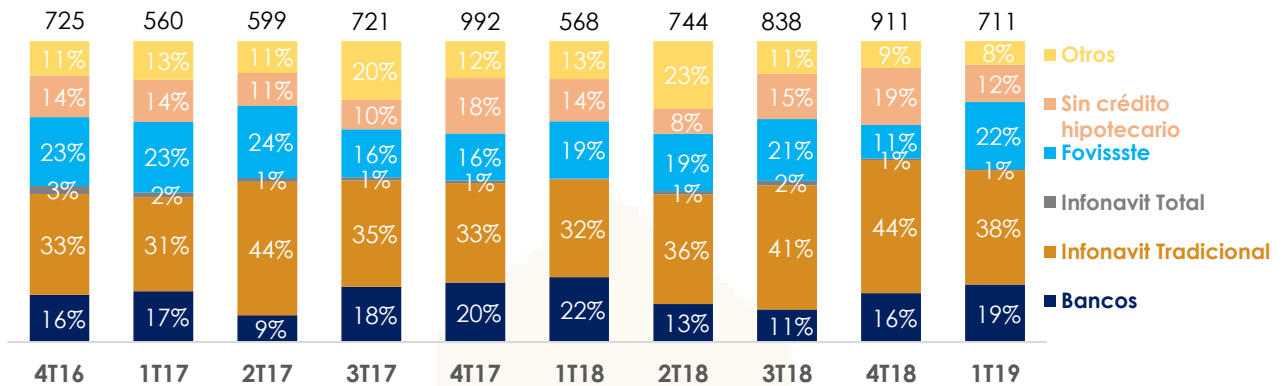
**↑ 25.1%**  
Ingresos por viviendas escrituradas

- 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:**

Ingresos por escrituración de viviendas (Ps. millones)

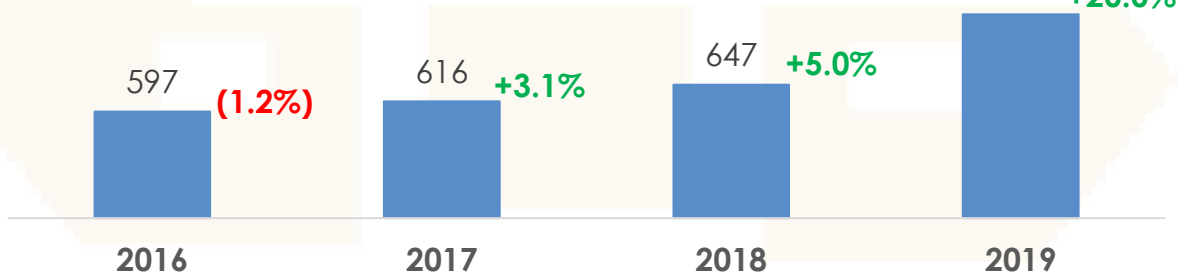


Durante el 1T19, los ingresos de las viviendas vendidas por medio de créditos del Infonavit Tradicional representaron el 38% del total, vs. el 32% del 1T18, debido al continuo impulso que ha generado el instituto a todos sus afiliados. Por su parte, el FOVISSSTE se duplicó, al pasar del 11% al 22% tan sólo en un trimestre, con un excelente arranque en este sexenio. La banca comercial crece 3 pp., del 16% al 19% del total de financiamientos otorgados a nuestros clientes debido a lo competitivo que han buscado ser en el sector hipotecario.

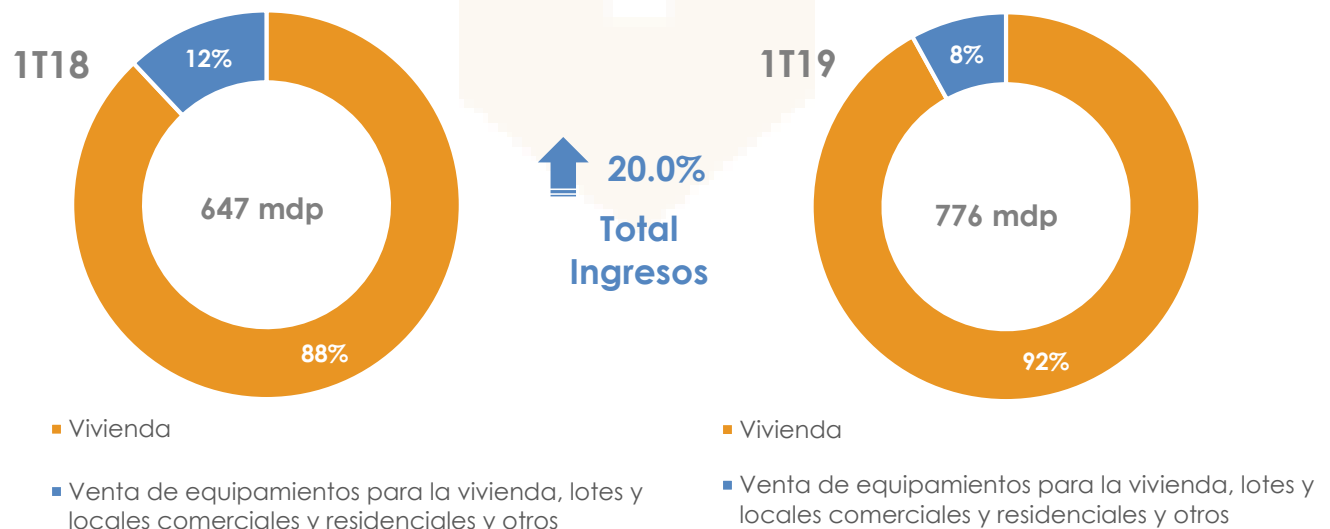
**INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS**

**Total ingresos al 1er trimestre de cada año**

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



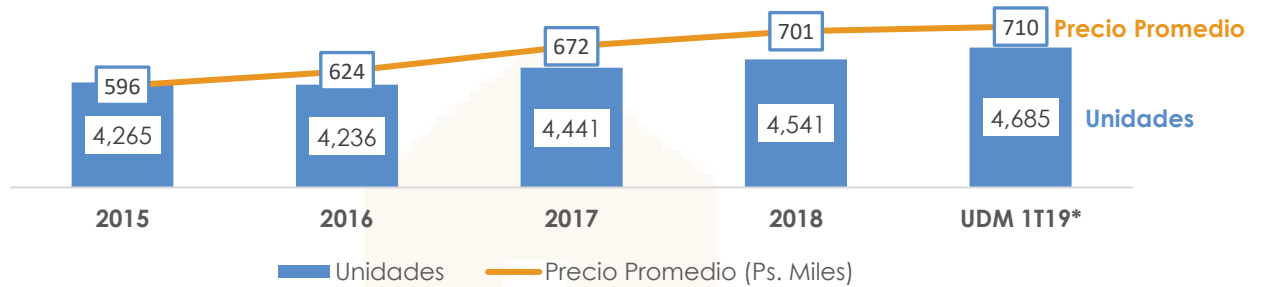
Los Ingresos Totales Consolidados se incrementaron 20.0%, al pasar de Ps.647 mills. en el 1T18 a Ps.776 mills. este trimestre, gracias a un mayor volumen desplazado (+18.5% AsA), ante una alta absorción del mercado objetivo de viviendas dentro de nuestros conjuntos urbanos sustentables. El 1T19 ha sido el primer trimestre (inicio de año) con mayor crecimiento en los últimos 4 años, a la par con el cambio de administración federal y en los institutos de vivienda.





En el primer trimestre de 2019, los Ingresos por vivienda alcanzaron los Ps.711 mills., representando la principal fuente de ingresos (92% de los ingresos totales), mientras que el 8% 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.66 mills., la cual crece en equipamientos pero decrece en la venta de lotes y comercio comparado con un buen nivel de ingresos en el 1T18.

### PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO



\*Últimos Doce Meses.

UDM al 1T19, el precio promedio consolidado (incluyendo ingresos por equipamiento directo a la vivienda) registró un crecimiento anual de 2.3%, situándose en Ps.710 mil, que comparado con los Ps.805.3 mil del 1T19, indicativo del posible crecimiento en precio promedio que esperamos tener en el año.

### NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

#### VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



La participación de vivienda desplazada con subsidios en los ingresos totales fue de cero viviendas en el 1T19, dado que la Compañía nunca ha dependido de subsidios para vender sus viviendas de interés social.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Utilidad Bruta

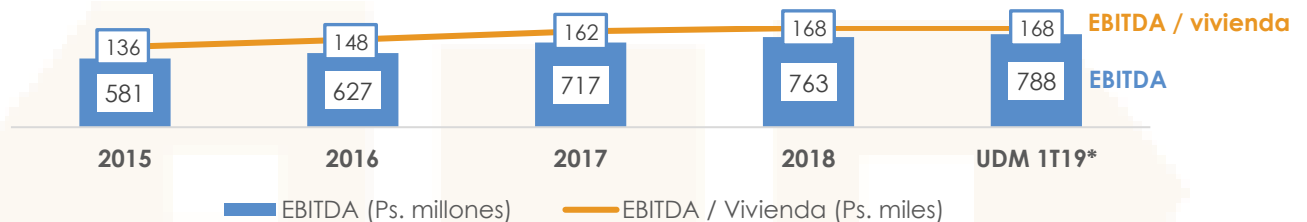
En el 1T19, la Utilidad Bruta ascendió a Ps.254 mills., creciendo 16.3% respecto a los Ps.218 mills. del 1T18. El Margen Bruto pasó de 33.8% en el 1T18 a 32.7% en este periodo, disminuyendo 1.1 pp., debido a la incorporación de mejoras en la urbanización de los conjuntos urbanos y en la edificación de 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.

Vale la pena aclarar que el Costo de Ventas no considera Ps.17 mills. y Ps.14 mills., correspondientes a intereses capitalizados en Inventarios Inmobiliarios del 1T19 y 1T18, respectivamente.

#### Gasto de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos

Durante el trimestre, los Gastos de Administración y Ventas (GAV) y Otros Gastos sumaron Ps.83 mills., comparado con los Ps.73 mills. del mismo periodo de 2018, reduciendo 50 pbs. (del 11.2% de los ingresos hace un año vs. el 10.7% en este trimestre) debido a las economías de escala del crecimiento del 20% en los ingresos de este trimestre.

#### EBITDA



\*Últimos doce meses

En el 1T19, el EBITDA alcanzó los Ps.171 mills., incrementándose 17.4% AsA. Asimismo, el EBITDA UDM del periodo totalizó Ps.788 mills., presentando un aumento anual de 8.4%. El EBITDA por vivienda escriturada UDM fue de Ps.168 mil, manteniéndose en línea con su comparativo anual.

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

CONCEPTO (mdp)	1T19	1T18	Δ%
Intereses en Costo de Ventas	17	14	18.5
Ingresos por Interés	(7)	(3)	109.9
Gastos financieros	18	19	(2.5)
<b>Total CIF</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>(5.2)</b>
<b>CIF a Ingresos</b>	<b>3.6%</b>	<b>4.5%</b>	<b>(0.9 pp.)</b>

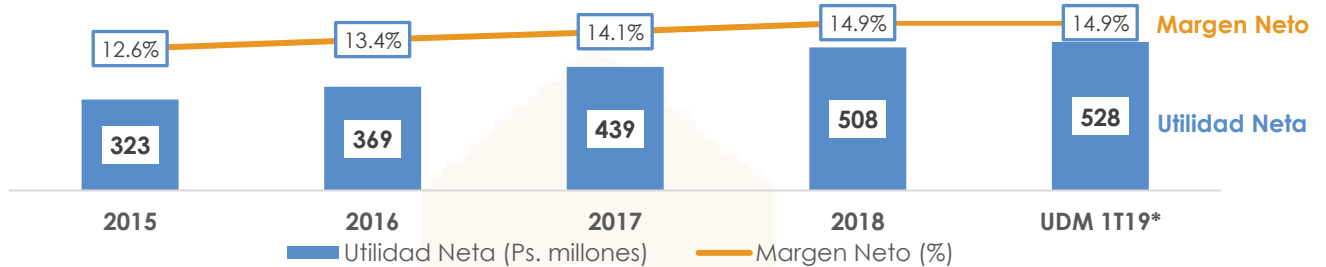
Durante el 1T19, el Costo Integral de Financiamiento (CIF) sumó Ps.28 mills., disminuyendo 5.2% en comparación con el 1T18, debido tanto a que los mayores ingresos por intereses compensaron el aumento registrado en los intereses en el Costo de Ventas (previamente capitalizados), como a la disminución de 2.5% en gastos financieros. Cabe destacar que la proporción del CIF a ingresos disminuyó 90 pbs., al pasar de 4.5% en el 1T18 a 3.6% en el 1T19. La Compañía planea seguir buscando financiamiento sustentable a través de la colocación de Vinte 19X y Vinte 19X-2 debido al resultado positivo que ha tenido en los resultados de Vinte la colocación de Vinte 18X el pasado mes de agosto.



### Impuestos a la Utilidad:

En el periodo, los impuestos a la utilidad contabilizados ascendieron a Ps.26 mills., 18.1% por encima de los Ps.22 mills. del 1T18. La tasa impositiva efectiva de la Compañía fue de 19.6% en el 1T19, disminuyendo 0.5 pp. en comparación con la tasa de 20.1% que aplicó en el 1T18 debido al impulso en las inversiones que hicimos en el 2018.

### Utilidad Neta:

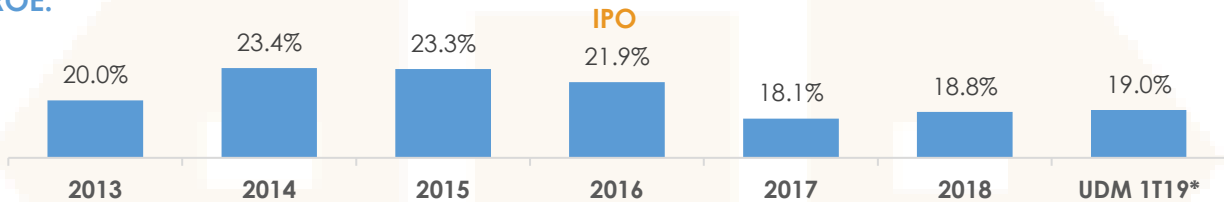


\*Últimos doce meses

Durante el 1T19, la Utilidad Neta totalizó Ps.108 mills., vs. Ps.89 mills. del 1T18, registrando un crecimiento de 22.0% AsA, en línea con el crecimiento en ingresos. El margen neto del trimestre aumentó 30 pbs., ubicándose en 14.0%.

Por su parte, la Utilidad Neta UDM creció 18.2% AsA, sumando Ps.528 mills. El margen neto UDM se ubicó en 14.9%, manteniendo el mismo margen que en 2018.

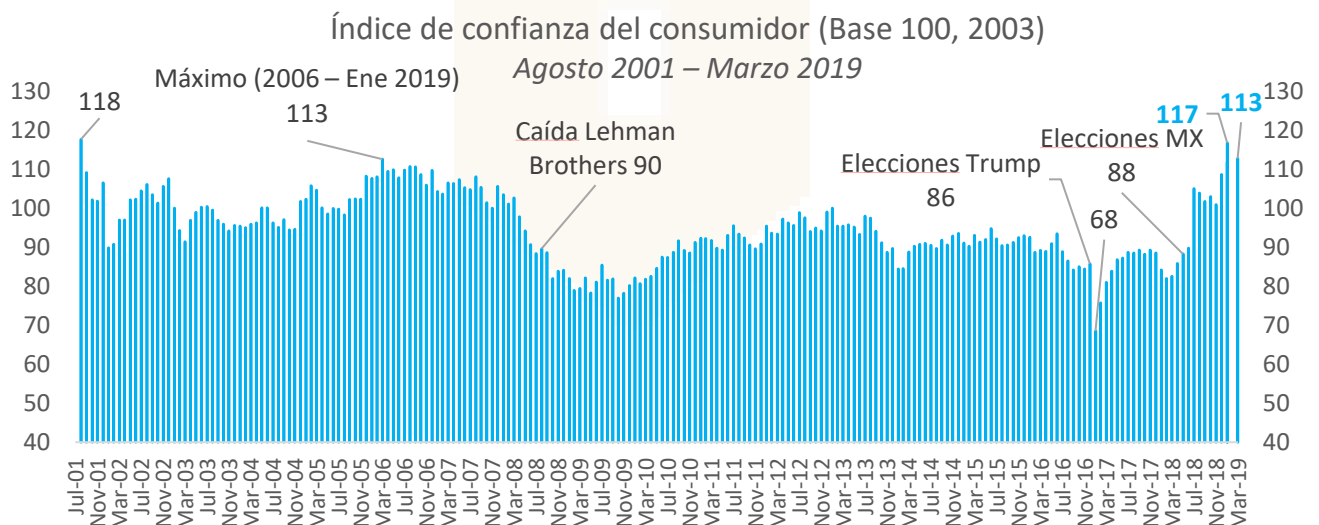
### ROE:



\*Últimos doce meses

Al cierre del 1T19, el ROE se ubicó en 19.0%, aumentando 110 pbs. respecto a su comparativo anual, en línea con el Plan Anual de Vinte.

### CONFIANZA DEL CONSUMIDOR EN MÁXIMOS HISTÓRICOS



Durante el 1T19, el índice de confianza del consumidor alcanzó un nuevo máximo histórico (en el mes de febrero), y finalizó en marzo de 2019 en su segundo nivel más alto para este mes, desde marzo de 2006.

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

### Efectivo y equivalentes:

Vinte busca mantener un saldo de efectivo disponible en caja de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, consideramos que dicho monto constituye un equilibrio entre la estabilidad financiera requerida para afrontar cualquier eventualidad y la maximización del uso productivo de los recursos. Al finalizar el 1T19, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps.367 mills. aumentando 35.0% y 11.4% respecto a los Ps.272 mills. del 1T18 y Ps.330 mills. del 4T18, respectivamente. Al 31 de marzo de 2019, el saldo de efectivo fue equivalente a 7.8 semanas de costo de ventas y gastos financieros.

### Resto de Inventarios Inmobiliarios:

Los Inventarios Inmobiliarios pasaron de Ps.5,410 mills. al 31 de diciembre de 2018 a Ps.5,581 mills. al finalizar este periodo, representando un alza del 3.29%, 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:

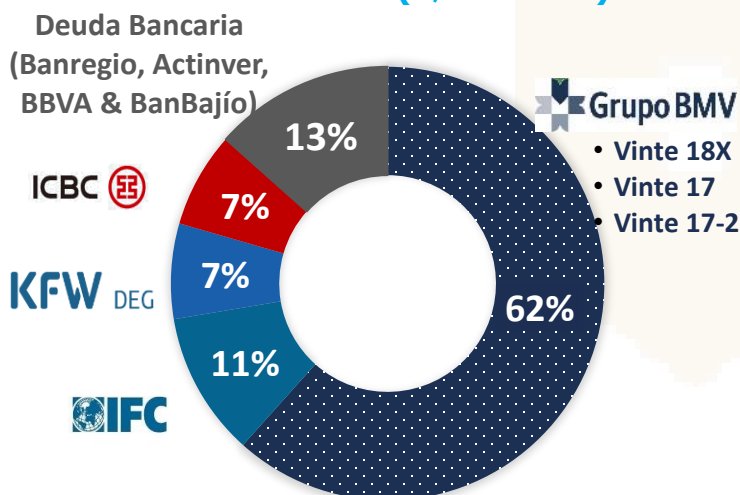
Concepto (mdp)	1T19	4T18	1T18
Deuda Bruta	2,073	2,017	1,407
Deuda Neta	1,705	1,687	1,136

Al 31 de marzo de 2019, el saldo de deuda dispuesta fue de Ps.2,110 mills., y descontando los gastos de colocación, en conformidad con las NIIFs, se situó en Ps.2,073 mills., creciendo Ps.665 mills. en comparación con el 1T18, en seguimiento al uso de los recursos obtenidos en la colocación de Vinte 18X y a la utilización de líneas de crédito para las inversiones en proyectos sustentables en los últimos doce meses.

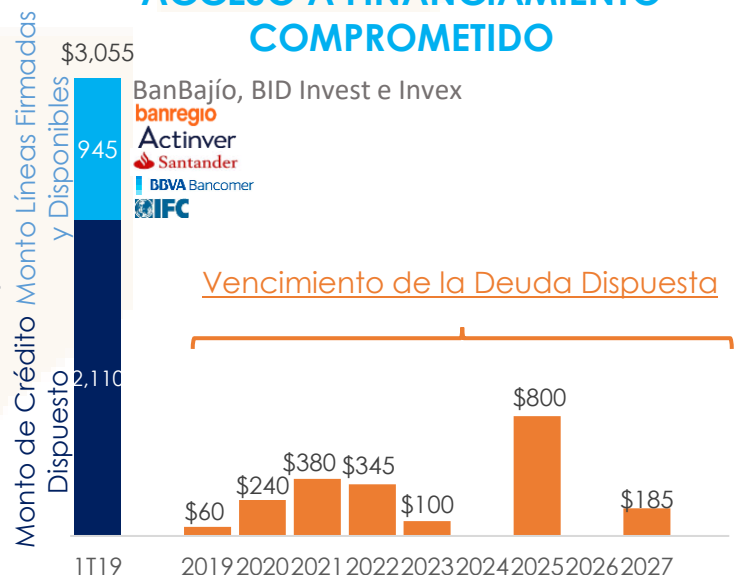
El 100% de la deuda de Vinte se encuentra denominada en moneda nacional, y al finalizar el 1T19, el 55% de la deuda total (67% de la deuda neta), se encontraba suscrita a una tasa fija ponderada de 9.7%.

En cuanto al perfil de nuestra deuda, los vencimientos para lo que resta de 2019 son de Ps.60 mills. El plazo promedio de vencimiento se situó en 6.0 años al terminar el 1T19.

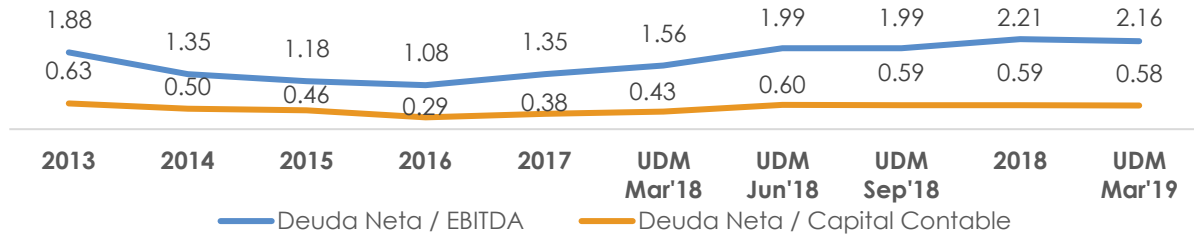
### PARTICIPACIÓN DE DEUDA POR BANCO (2,110 MDP)



### ACCESO A FINANCIAMIENTO COMPROMETIDO



En el 1T19, el nivel de apalancamiento medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 2.16x, disminuyendo marginalmente comparado con su nivel al cierre de 2018, mientras que la Deuda Neta / Capital Contable pasó de 0.59x en el 4T18 a 0.58x en este trimestre, en línea con el plan de disminuir el apalancamiento de la Compañía durante 2019.

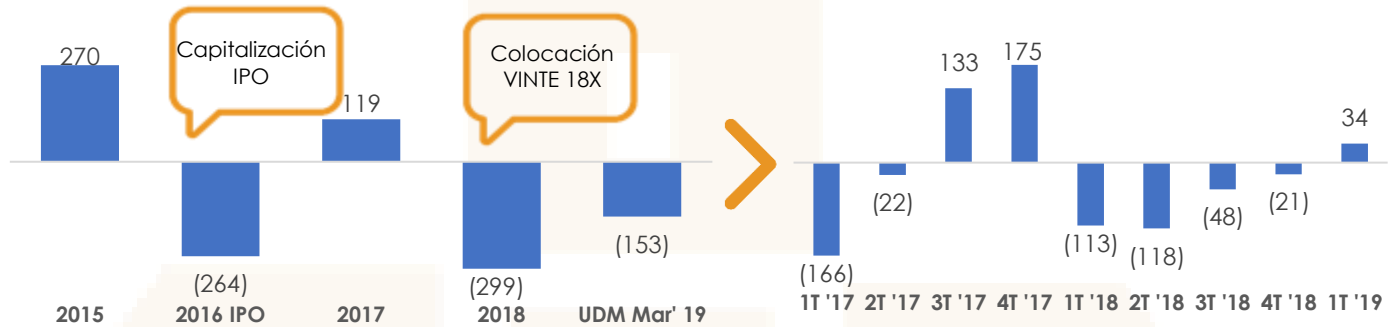


### Flujo Libre de Efectivo de la Operación:

Tras terminar nuestro robusto plan de inversión en 2018, nuestro Flujo Operativo al cierre del 1T19 ascendió a Ps.34 mills., comparándose favorablemente contra los Ps.-113 mills. del 1T18 y de Ps.-166 mills. del 1T17.

(Anual, 2015 – UDM Mar' 19)

(Trimestral, 1T'17 – 1T'19)



\*\*\*\*\*

## INFORMACIÓN ADICIONAL

### ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ Recientemente la Compañía hizo *filing* ante la CNBV para la posible colocación de 2 bonos sustentables, Vinte 19X y Vinte 19X-2, programado para junio de este año, de haber condiciones de mercado favorables.
- ✦ El 10 de abril de este año, la Compañía recibió una carta de interés de suscripción de acciones por hasta \$20 millones de dólares de parte de una institución financiera de desarrollo de un país europeo.
- ✦ El 12 de abril de este año, Vinte anunció que llevará a cabo su Asamblea Ordinaria de Accionistas el día 30 de abril, donde se postulará en el orden del día los siguientes puntos relevantes:
  - Presentación de informes, incluyendo Estados Financieros Auditados y resoluciones del Consejo, Comités y Director General.
  - Pago de dividendos hasta por Ps.1.14 por acción, correspondiente a aproximadamente el 42.4% de la Utilidad Neta del ejercicio 2018.
  - Informe sobre recompra de acciones propias durante 2018 y el aumento máximo del fondo de recompra de Ps.100 millones a Ps.200 millones.
  - Aprobación de una capitalización de la parte variable del Capital Social de una prima de acciones de la empresa.
  - Aprobación de un aumento de Capital Social, en su parte variable, por hasta Ps.350 millones, incluyendo el posible derecho de preferencia de accionistas actuales. Dicho aumento de Capital Social se fundamenta en la intención de una institución financiera de desarrollo de un país europeo en realizar una inversión de Capital en Vinte a través de una Suscripción de Acciones con el objetivo de impulsar su modelo de negocios sustentable.

## 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.33.00	Compra
<b>UBS</b>	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>	Ps.32.00	Compra
<b>Miranda GR</b>	Martín Lara	<a href="mailto:martin.lara@miranda-gr.com">martin.lara@miranda-gr.com</a>	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 más de 38 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



# CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T19

**Fecha:**  
Viernes 12 de abril de 2019

**Hora:**  
12:00 p.m. (Hora del Centro, Cd. Mx.)  
01:00 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 1T19:**

Jueves 11 de abril de 2019  
(Al cierre del mercado)

**Información  
adicional:**

[www.vinte.com](http://www.vinte.com)  
gonzalo.pizzuto@vinte.com  
+52 (55) 5010-7360



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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018  
(EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	MAR 31, 2019	MAR 31, 2018	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	367,228	271,923	35.0
Cuentas por cobrar	244,560	238,232	2.7
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	49,068	23,042	113.0
Inventarios inmobiliarios	2,634,460	2,664,708	(1.1)
Pagos anticipados y otros activos	99,093	116,842	(15.2)
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>3,394,409</b>	<b>3,314,748</b>	<b>2.4</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Inventarios inmobiliarios	2,946,832	1,802,475	63.5
Pagos Anticipados	32,356	44,787	(27.8)
Propiedades, mobiliario y equipo	103,618	47,719	117.1
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	54,796	50,783	7.9
Otros activos a largo plazo	66,391	21,946	202.5
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	3,660	4,776	(23.4)
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3,207,653</b>	<b>1,972,486</b>	<b>62.6</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>6,602,062</b>	<b>5,287,233</b>	<b>24.9</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	90,000	110,000	(18.2)
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	91,362	57,698	58.3
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	132,268	108,158	22.3
Cuentas por pagar a proveedores	223,022	215,113	3.7
Dividendos por pagar	-	-	-
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	221,810	130,051	70.6
Anticipo de Clientes	96,218	90,856	5.9
Impuestos y gastos acumulados	116,686	94,916	22.9
Impuesto sobre la renta	4,920	7,221	(31.9)
Participación de utilidades por pagar	17,960	10,263	75.0
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>994,245</b>	<b>824,276</b>	<b>20.6</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda a largo plazo	710,356	806,913	(12.0)
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	1,272,184	490,520	159.4
Proveedores de terrenos a Largo Plazo	88,641	-	-
Beneficios a Empleados	2,739	2,294	19.4
Impuestos a la utilidad diferidos	592,438	548,739	8.0
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>2,666,358</b>	<b>1,848,465</b>	<b>44.2</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>3,660,603</b>	<b>2,672,741</b>	<b>37.0</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	862,281	862,281	-
Reserva para readquisición de acciones	40,929	32,612	25.5
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,929,895	1,630,770	18.3
Resultados del Ejercicio	108,354	88,829	22.0
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,941,460</b>	<b>2,614,492</b>	<b>12.5</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>6,602,062</b>	<b>5,287,233</b>	<b>24.9</b>

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018  
(EN MILES DE PESOS)

	1T19	1T18	Var.%
Viviendas (Unid)	924	780	18.5
Precio Promedio	805.3	771.3	4.4
<b>INGRESOS</b>	<b>776,107</b>	<b>646,503</b>	<b>20.0</b>
Costo de Ventas (Sin intereses)	522,366	428,253	22.0
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>253,740</b>	<b>218,250</b>	<b>16.3</b>
Margen Bruto	32.7%	33.8%	(1.1 pp.)
GAV y Otros Gastos	82,832	72,617	14.1
<b>EBITDA</b>	<b>170,908</b>	<b>145,633</b>	<b>17.4</b>
Margen EBITDA	22.0%	22.5%	(0.5 pp.)
Depreciación y amortización	8,968	5,598	60.2
CIF	27,662	29,193	(5.2)
Participación en Negocios Conjuntos	424	305	38.7
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>134,701</b>	<b>111,147</b>	<b>21.2</b>
Margen de Utilidad Antes de Impuestos	17.4%	17.2%	0.2 pp.
ISR	26,347	22,318	18.1
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>108,354</b>	<b>88,829</b>	<b>22.0</b>
Margen Neto	14.0%	13.7%	0.3 pp.



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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018  
(MILES DE PESOS)

	1T19	1T18	Δ%
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	134,701	111,147	21.2
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	8,968	5,598	60.2
Amortización de gastos de colocación de deuda	3,533	4,728	(25.3)
Baja de activos	-	-	-
Participación en negocio conjunto	(363)	(305)	18.9
Intereses a cargo	5,508	28,560	(80.7)
Intereses a favor	(4,331)	(2,688)	61.1
<b>Suma</b>	<b>148,016</b>	<b>147,039</b>	<b>0.7</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	76,810	84,540	(9.1)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(171,662)	(268,074)	(36.0)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	394	16,127	(97.6)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(82,771)	(53,768)	53.9
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(5,346)	1,167	(558.1)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(22,403)	(7,397)	202.8
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(204,977)</b>	<b>(227,406)</b>	<b>(9.9)</b>
<b>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>(56,961)</b>	<b>(80,366)</b>	<b>(29.1)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(3,326)	(2,598)	28.0
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-	-
Pagos anticipados	-	-	-
Pagos para otros activos	-	-	-
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(3,326)</b>	<b>(2,598)</b>	<b>28.0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Aumentos de Capital	-	-	-
Aumento en instituciones de crédito	648,016	480,040	35.0
Aumento en financiamiento bursátil	-	-	-
Recompra de Acciones	(15,474)	(19,330)	(19.9)
Disminución en instituciones de crédito	(595,016)	(330,000)	80.3
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	66,983	(30,823)	(317.3)
Pago de obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	-	-	-
Gastos de colocación de deuda	(1,215)	(289)	320.3
Dividendos pagados	-	-	-
Intereses pagados	(5,508)	(28,560)	(80.7)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>97,786</b>	<b>71,038</b>	<b>37.7</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>37,500</b>	<b>(11,926)</b>	<b>(414.4)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>329,728</b>	<b>283,849</b>	<b>16.2</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>367,228</b>	<b>271,923</b>	<b>35.0</b>