



Reporte Trimestral

1T17



VINTE REPORTA CRECIMIENTO DE 3.2% EN UTILIDAD NETA Y EBITDA DE PS.136 MILLONES EN EL 1T17

Cd. de México, México a 26 de abril de 2017. – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria líder en el desarrollo y comercialización de vivienda media y residencial en México, anunció el día de hoy sus resultados por el primer trimestre de 2017. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos, son preliminares y no auditadas, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes y podrían presentar variaciones por redondeo.

INFORMACIÓN RELEVANTE

- ❖ Los ingresos consolidados del 1T17 alcanzaron Ps.616 mills., +3.1% AsA, con un aumento en el precio promedio de 3.9% que alcanzó Ps.656.9 mil. En este 1T17 nuestro modelo de negocio se puso a prueba con resultados exitosos gracias a la flexibilidad operativa demostrada tras superar dos retos en el período; por un lado, se presentó un menor ritmo en la colocación de créditos hipotecarios para vivienda nueva por parte de Fovissste, ya que al cierre de febrero 2017 dicho instituto había colocado \$2,591 mills., lo que representó una disminución del 28% respecto al mismo periodo del año anterior (Fuente: SNIIV, Conavi). En segundo lugar, se presentó una reducción del 32% en el presupuesto federal de subsidios del año en curso por lo que durante este 1T17 fueron tituladas únicamente 17 viviendas bajo este esquema, es decir únicamente 1.1% de los ingresos por vivienda del período provinieron de la venta con subsidio, lo cual contrasta con un 20.6% (265 viviendas) en el 1T16. A pesar de estos retos la Compañía logró reorientar su oferta de vivienda al segmento medio y residencial, que en su conjunto representaron el 79.5% de nuestros ingresos de vivienda en el 1T17. Destaca también un crecimiento del 12.6% de los ingresos provenientes de la venta de vivienda financiada a través de Infonavit, un aumento del 19.1% en el caso de créditos bancarios y 19.2% en ventas sin crédito hipotecario. El resultado de todo ello fue una muestra de resiliencia operativa ante cambios en el entorno.
- ❖ Estimamos que a partir del 2T17 observaremos un mayor dinamismo en el sector como resultado de: 1) un incremento en el monto máximo de crédito de hasta el 70% por parte del Infonavit a partir del cual los derechohabientes podrán obtener un crédito por hasta un millón 611 mil pesos y 2) Fovissste autorizó 30,000 créditos hipotecarios adicionales para 2017 los cuales serán fondeados por 12 mil millones de pesos a través de la Sociedad Hipotecaria Federal además de la aprobación del segundo crédito por parte de dicho instituto.
- ❖ El EBITDA del trimestre alcanzó Ps.136 mills., +0.2% AsA, con un margen de 22.1%.
- ❖ La Utilidad Neta del 1T17 fue de Ps.82 mills. (Ps.0.43/acción), +3.2% AsA, aumentando en una mayor proporción que la del EBITDA, como resultado de menores gastos financieros e impuestos, con un margen neto del 13.3% y un ROE de 19.8%
- ❖ Al 31 de marzo de 2017, se dispusieron Ps.154 mills. de las líneas de crédito liberadas con los recursos de la OPI, conforme se informó el trimestre anterior, por lo que al 1T17 se ha destinado aproximadamente el 75.3% de los Ps.611 mills. de recursos netos obtenidos en nuestra OPI, que esperamos alcancen el 100% en los siguientes trimestres, en línea tanto con nuestra estrategia de crecimiento como con nuestra prudente política de inversión y riesgo.

Interés social (Ps. 340K– 550K)

- ❖ Los ingresos por vivienda de interés social del 1T17 alcanzaron los Ps.115 mills. (20.5% de los ingresos por venta de vivienda), -19.4% AsA, explicado principalmente por una disminución de similar magnitud (21.5%) en el número de unidades vendidas de este segmento, mientras el precio promedio alcanzó los Ps.404 mil, 2.7% superior vs el 1T16. En este segmento se escrituraron 284 unidades, de las cuales tan sólo 17 emplearon subsidio, es decir, el 6.0% del total de unidades escrituradas del período, mismas que también representaron 1.1% de los ingresos por venta de vivienda. Esperamos que la participación de subsidios alcance un sano nivel máximo de tan sólo 5% en nuestros ingresos de vivienda durante 2017.

Interés medio (Ps. 550K – 1,100K)

- ❖ Los ingresos por vivienda de interés medio del 1T17 totalizaron Ps.338 mills. (60.4% de los ingresos por venta de vivienda), +11.2% AsA, impulsados por un aumento constante en la comercialización de unidades de este segmento, que durante este período de reporte se incrementó en 15.6% AsA, totalizando 533 unidades escrituradas, las cuales sobre compensaron la disminución de 3.8% AsA en el precio promedio, el cual alcanzó los Ps.635 mil. Esperamos un mayor dinamismo de este segmento hacia el 3er y 4to trimestre de 2017, conforme los proyectos que arrancamos en este año se comiencen a escriturar, aunado al estímulo de un mayor monto en el crédito Infonavit para nuestros clientes.

Interés residencial (Ps. 1,100K – 3,000K)

- ❖ Los ingresos por vivienda residencial del 1T17 alcanzaron los Ps.107 mills. (19.1% de los ingresos por venta de vivienda), +13.1% AsA, impulsados principalmente por un aumento de 9.6% en las unidades escrituradas, mientras el precio promedio alcanzó los Ps.1,338 mil, (+3.2% AsA) en seguimiento al fortalecimiento de nuestros prototipos. En este segmento se escrituraron 80 unidades en el 1T17.

Otros Ingresos

- ❖ Al 1T17, alcanzaron los Ps.55 mills., prácticamente en línea con lo registrado el 1T16 (Ps.56 mills.), con una participación balanceada entre la venta de equipamientos para la vivienda y la venta de lotes y locales comerciales.

RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

(Ps. Mills.)	Estado de Resultados						Márgenes			
	1T17	1T16	Δ%	UDM 1T17	UDM 1T16	Δ%	1T17	1T16	UDM 1T17	UDM 1T16
Viviendas (Unid) y Precio Promedio (miles)	897	896	0.1	4,237	4,140	2.3	656.9	632.5	629.3	605.8
Ingresos	616	597	3.1	2,771	2,562	8.1	100	100	100	100
Costo de Ventas (Sin intereses)	407	397	2.4	1,811	1,694	6.9	66.1	66.5	65.4	66.1
Utilidad Bruta	209	200	4.4	960	868	10.5	33.9	33.5	34.6	33.9
GAV y otros Gastos	73	64	13.3	333	275	20.8	11.8	10.7	12.0	10.7
EBITDA	136	136	0.2	627	593	5.7	22.1	22.8	22.6	23.2
Dep y amortización	4	3	20.3	16	13	16.4	0.6	0.5	0.6	0.5
CIF	24	25	(1.1)	108	110	(1.8)	4.0	4.1	3.9	4.3
Participación en Negocios Conjuntos	(0.2)	(1)	(74.5)	(3)	(1)	206.4	0.0	(0.1)	(0.1)	0.0
Utilidad antes de Impuestos	108	108	0.5	500	468	6.7	17.6	18.0	18.0	18.3
ISR	27	29	(7.0)	129	136	(5.8)	4.3	4.8	4.6	5.3
Utilidad Neta	82	79	3.2	371	332	11.9	13.3	13.2	13.4	12.9

Balance General (Ps. Mills.)	Mar. 2017	Mar. 2016	Δ%	Δ\$	Razones Financieras	Marzo 2017	Marzo 2016	Δ%
Efectivo e Inv. Temporales	227	221	2.8	6	ROE	19.8%	22.6%	(280pb)
Cuentas por cobrar	269	192	40.1	77	ROIC	22.9%	28.6%	(570pb)
Inventarios Inmobiliarios	3,688	2,637	39.8	1,051	Cobertura Intereses	5.78x	5.37x	-
Otros activos netos	325	277	17.1	48	Deuda Bruta / EBITDA	1.78x	1.55x	-
Total Activos	4,509	3,328	35.5	1,181	Deuda Neta / EBITDA	1.42x	1.18x	-
Cuentas por pagar y Acreedores	311	264	17.8	47	Pasivos Totales / CC	0.90x	1.13x	-
Anticipos de clientes	107	62	72.4	45	Deuda Neta / CC	0.38x	0.45x	-
Impuestos diferidos	484	410	18.0	74	Costo de la deuda	10.6%	13.2%	-
Impuestos y otros pasivos	81	76	6.2	5	Rotación de Cap. De Trabajo	0.78x	1.02x	-
Pasivo por Operaciones de Factoraje	38	33	14.3	5	EBITDA por vivienda	152k	152k	0.1%
Total Pasivos sin costo y Factoraje	1,021	845	20.8	176	Utilidad por Acción Ajust.	0.43	0.49	(11.3%)
Créd. Corporativos largo plazo	920	724	27.0	196				
Certificados Bursátiles	197	196	0.6	1				
Total Deuda *	1,117	921	21.4	197				
Total Pasivos	2,138	1,766	21.1	372				
Capital Social	862	251	243.1	611				
Resultados Acumulados y Otros	1,509	1,311	15.1	198				
Capital Contable	2,371	1,562	51.8	809				

*Sin costo de emisiones

- Como resultado de la reciente oferta pública de la Compañía, el ROE aquí presentado es el resultado de dividir la utilidad neta de 1T17 entre el promedio del capital contable al cierre de cada trimestre a partir del 1T16, o en su caso el promedio del capital invertido para el ROIC.
- RIF incluye intereses capitalizables en costo de ventas por Ps.14 y Ps.14 mills respectivamente para el 1T17 y 1T16 y Ps.64 y Ps.67 mills. para resultados UDM al 1T17 y 1T16 respectivamente

Principales Indicadores	Marzo 2017	Marzo 2016	Δ%
Ingresos UDM	2,771	2,562	8.1%
EBITDA UDM	627	593	5.7%
Utilidad neta UDM	371	332	11.9%

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados inversionistas,

En el primer trimestre del año nuestro modelo de negocio fue puesto a prueba con resultados satisfactorios, impulsados fundamentalmente gracias a una alta flexibilidad operativa que nos permitió reorientar nuestra oferta de productos así como las fuentes de financiamiento hipotecario de nuestros clientes y enfocarnos principalmente en vivienda de interés medio y residencial, los cuales conjuntamente contribuyeron con el 79.5% de los ingresos por vivienda en el 1T17.

Esta demostrada flexibilidad nos permitió superar dos retos en este 1T17, por un lado, se presentó un menor ritmo en la colocación de créditos hipotecarios para vivienda nueva por parte de Fovissste, ya que al cierre de febrero 2017 dicho instituto había colocado \$2,591 mills., lo que representó una disminución del 28% respecto al mismo periodo del año anterior (Fuente: SNIIV, Conavi). En segundo lugar, se presentó una reducción del 32% en el presupuesto federal de subsidios del año en curso por lo que durante este 1T17 fueron tituladas únicamente 17 viviendas bajo este esquema, es decir únicamente 1.1% de los ingresos por vivienda del periodo provinieron de la venta con subsidio, lo cual contrasta con un 20.6% (265 viviendas) en el 1T16.

Destaca también un crecimiento del 12.6% de los ingresos provenientes de la venta de vivienda financiada a través de Infonavit, un aumento del 19.1% en el caso de créditos bancarios y 19.2% en ventas sin crédito hipotecario.

Ahondando en el sector, a partir de abril de 2017, entró en vigor un nuevo límite en los créditos otorgados por Infonavit, incrementándose un 74.8%, al pasar de Ps.921 mil a Ps.1.6 millones por vivienda, teniendo Vinte la gran oportunidad de aumentar la participación del financiamiento de esta institución en sus ventas de interés medio, gracias a la solidez comercial que le brinda la destacada apreciación post-venta de sus desarrollos, ventaja competitiva que distingue a nuestra Compañía. Destaca asimismo la autorización de Fovissste de 30,000 créditos hipotecarios adicionales para 2017, los cuales serán fondeados por Ps.12 mil millones a través de la Sociedad Hipotecaria Federal, además de la aprobación del segundo crédito por parte de dicho instituto. Por otro lado, Infonavit y Fovissste han fijado un techo a la tasa de interés hipotecaria alrededor del 12% anual, brindando estabilidad y certidumbre a la operación, además de que observamos que el segmento de vivienda media ha continuado con su ritmo de compra a pesar de los aumentos en tasas de interés hipotecarias bancarias. Por todo ello, estamos positivos de avanzar en el contexto imperante, más aún si consideramos que Vinte posee un balance general recién capitalizado, una sólida posición competitiva en las plazas donde opera así como un equipo de dirección experimentado con potencial de continuidad de nuestro plan de crecimiento 2017.

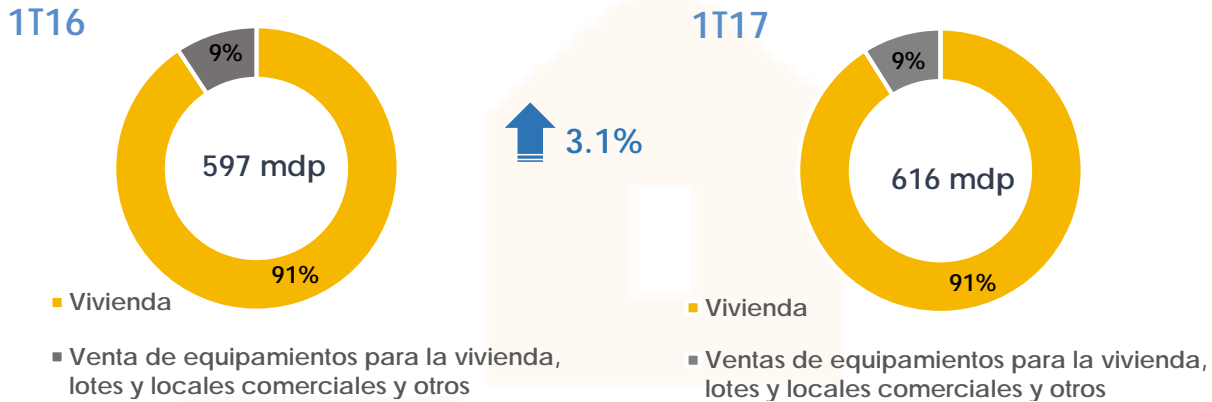
Entrando en los resultados del 1T17, los ingresos totales incrementaron moderadamente en 3.1% AsA, impulsados mayormente por el crecimiento en los ingresos del segmento de interés medio, reflejándose también en el precio promedio consolidado, que aumentó un 3.9% AsA, alcanzando los Ps.656.9 mil, continuando así con su tendencia ascendente, mientras las unidades vendidas se mantuvieron en línea AsA. Por su parte, el EBITDA creció en 0.2% vs. el 1T16 y finalmente la utilidad neta se incrementó en 3.2% AsA, al registrar Ps.82 millones, avanzando proporcionalmente más que el EBITDA, gracias a menores gastos y a un menor impuesto a la utilidad.

Considerando nuestra flexibilidad operativa para ajustarnos ante los cambios en el entorno, una sólida posición financiera y después de haber registrado un resiliente inicio de año ante un retador ambiente, confirmamos los estimados de nuestra Guía 2017, anticipando un firme dinamismo en vivienda media hacia el 3T17 derivado de nuestros proyectos en proceso de maduración. Finalmente, me complace observar, día a día, el esfuerzo de nuestro equipo por ofrecer valor agregado al cliente y contribuir al fortalecimiento de la vida en comunidad en nuestros desarrollos, haciendo de nuestra Compañía un referente del sector vivienda en México.

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

RESULTADOS OPERATIVOS

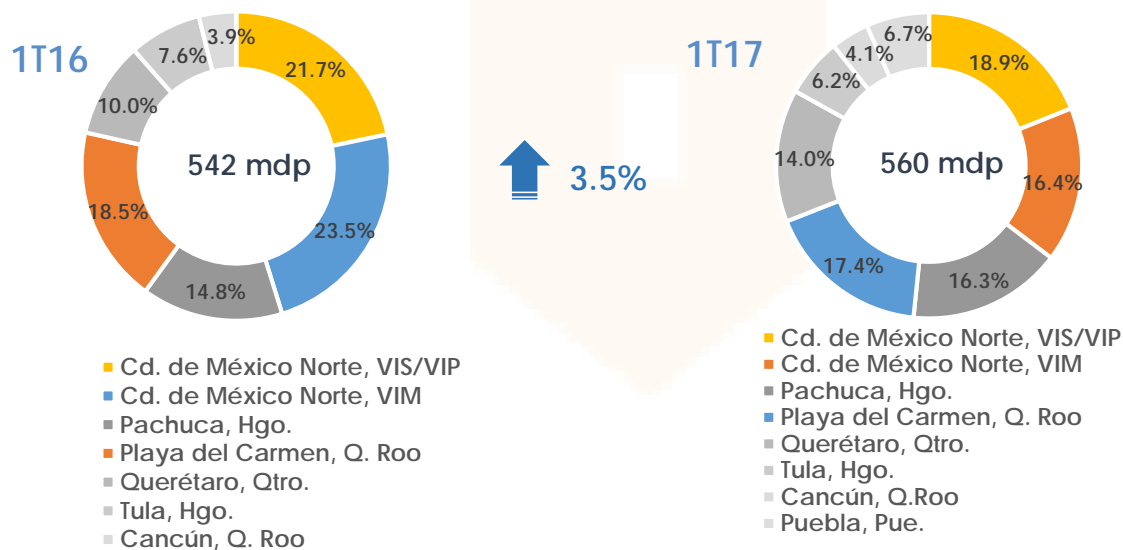
INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS



Los Ingresos Totales Consolidados durante el 1T17 incrementaron 3.1% respecto al 1T16, alcanzando Ps.616 millones, mientras que en el primer trimestre del año anterior totalizaron Ps.597 millones; mostrando una sólida mezcla de ventas, a la par de un alto grado en flexibilidad operativa, que permitieron a Vinte alcanzar la zona de crecimiento en el 1T17, aún a pesar de los importantes retos enfrentados por el sector. Nuestros ingresos consolidados del trimestre también comprenden el aprovechamiento de oportunidades en la venta de locales, terrenos comerciales y otros servicios, por Ps.55 millones.

DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR VIVIENDA

Por plaza:



Durante el 1T17, destacó la aportación en ingresos de nuestros desarrollos en Cd. de México Norte, y Pachuca, Hgo., continuando durante el 1T17 con el firme dinamismo de periodos anteriores.

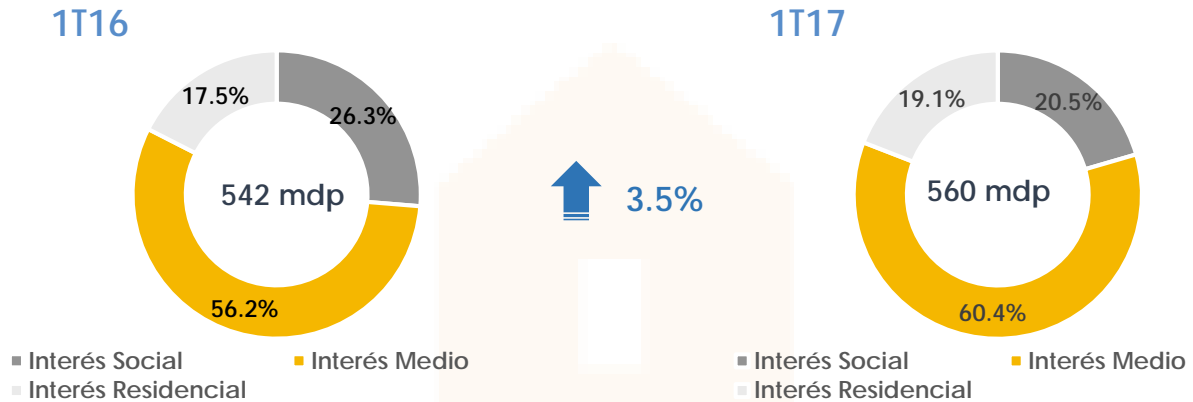
INGRESOS POR VIVIENDAS (mdp)	1T17	1T16	Δ%
Cd. México Norte	198	245	(19)
Pachuca, Hgo.	91	80	14.2
Playa del Carmen, Q. Roo	98	100	(2.7)
Querétaro, Qtro	79	54	45.5
Tula, Hgo.	35	41	(15.8)
Cancún, Q. Roo	23	21	6.8
Puebla, Pue.	37	0	
Total	560	542	3.5

VIVIENDAS ESCRITURADAS (unidades)	1T17	1T16	Δ%
Cd. México Norte	253	354	(28.5)
Pachuca, Hgo.	154	123	25.2
Playa del Carmen, Q. Roo	157	162	(3.1)
Querétaro, Qtro	142	108	31.5
Tula, Hgo.	62	96	(35.4)
Cancún, Q. Roo	51	53	(3.8)
Puebla, Pue.	78	0	
Total	897	896	0.1

Los Ingresos por vivienda durante el 1T17 incrementaron 3.5% AsA, siendo la principal plaza Cd. de México Norte, participando con un 35.3% del total de ventas. Destacaron el crecimiento de 45.5% en los ingresos de Querétaro, con la incorporación de La Vista, así como el incremento en las operaciones en Puebla, participando con el 6.7% de los ingresos, sobre compensando las disminuciones en Cd. de México y Tula.

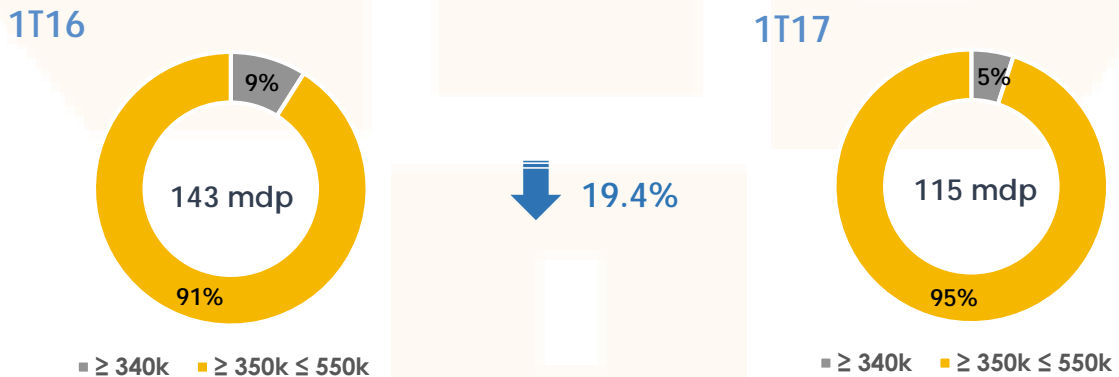
Por segmento:





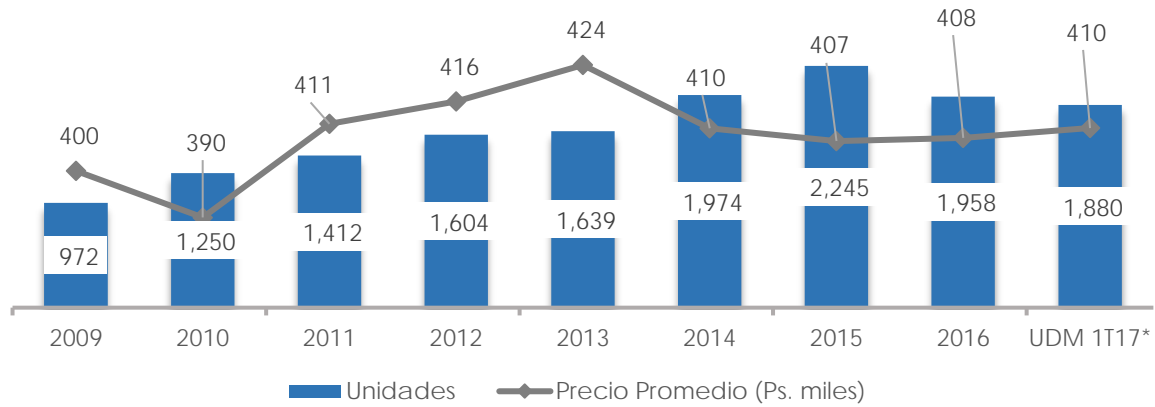
El segmento de Vivienda Media registró la mayor participación en los ingresos por vivienda del 1T17, representando el 60.4% vs. el 56.2% registrado en el 1T16, lo que permitió a la Compañía hacer frente a un entorno retador.

Interés Social:



Los ingresos de este segmento disminuyeron 19.4% en el 1T17 vs. el mismo trimestre del año anterior, como resultado de una caída de 21.5% en las unidades escrituradas en el trimestre. Este decremento en unidades escrituradas es explicado principalmente por nuestro mayor enfoque en el segmento de vivienda media y en un menor grado por el retraso en el otorgamiento de subsidios, los cuales apenas representaron el 1.1% del total de ingresos por vivienda. Por su parte, el precio promedio alcanzó los Ps.404 mil, aumentando 2.7% AsA.

Precio Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento de Interés Social

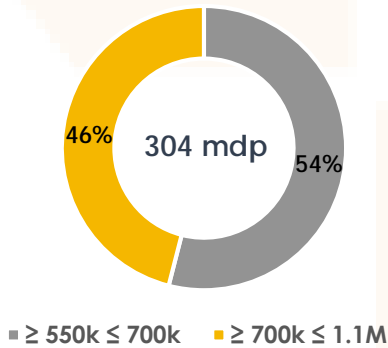


*Con información financiera de los últimos 3 trimestres de 2016 y el 1T17

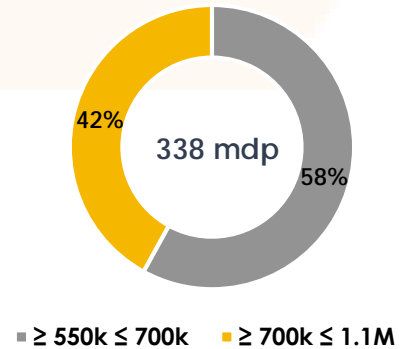
Durante los UDM 1T17, las unidades vendidas en el segmento de interés social disminuyeron en 10.4% AsA, en línea con el objetivo de consolidar una mejor mezcla, mientras que el precio promedio prácticamente permaneció sin cambios, incrementando marginalmente +0.9% AsA. En el 1T17, el segmento de interés social contribuyó con el 20.5% de los ingresos de venta de vivienda, disminuyendo su contribución en 5.8 puntos porcentuales respecto del mismo periodo del año anterior, muestra del avance de la estrategia por una mayor rentabilidad.

Interés Medio:

1T16



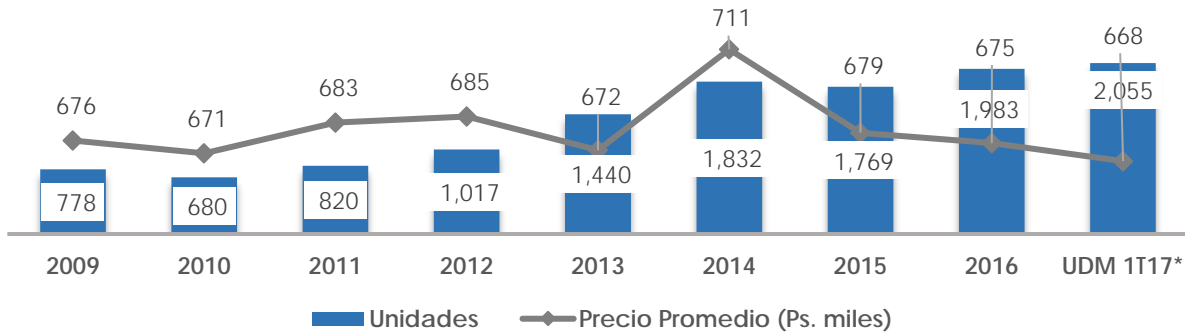
1T17



↑ 11.2%

El segmento de Interés Medio fue el de mayor contribución a los ingresos de vivienda del periodo, al representar el 60.4% de los mismos. El aumento de 11.2% AsA en los ingresos de este segmento se encuentra en línea con el aumento de 15.6% AsA en unidades escrituradas, lo cual compensa la disminución registrada del precio promedio del segmento por 3.8%. Los resultados obtenidos reflejan la resiliencia de nuestro posicionamiento comercial. Es importante destacar que anticipamos un mayor dinamismo en vivienda media hacia el segundo semestre del año, principalmente de la escrituración de nuestros proyectos La Vista y Catania los cuales se distinguen por su orientación en el segmento medio y residencial.

Precio Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento de Vivienda Media

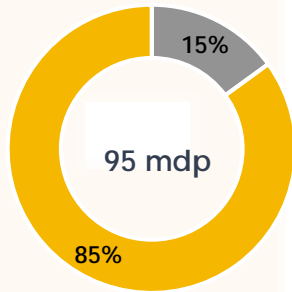


*Con información financiera de los últimos 3 trimestres de 2016 y el 1T17

En los UDM 1T17, el segmento de vivienda media registró un crecimiento en el número de unidades escrituradas de 17.8% AsA y una disminución de 0.9% en el precio promedio al 1T17.

Interés Residencial:

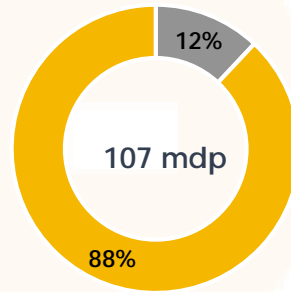
1T16



■ $\ge 1.1M \le 2M$ ■ $\ge 2M \le 3M$

1T17

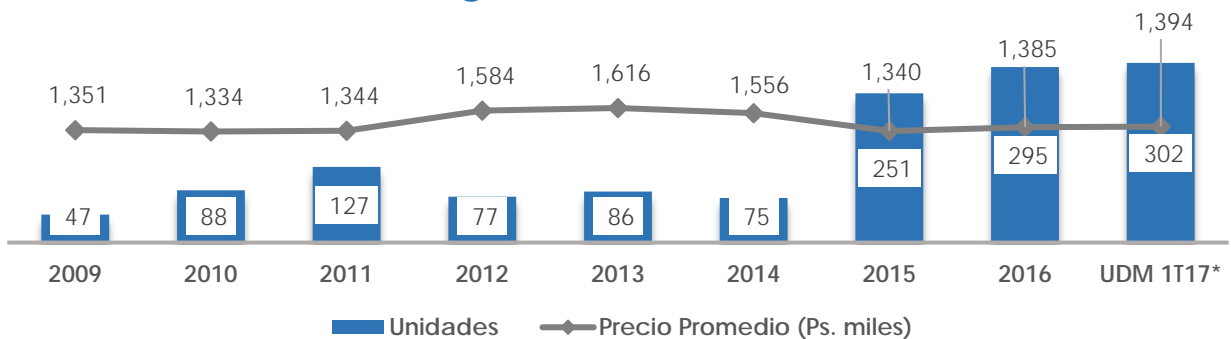
↑ 13.1%



■ $\ge 1.1M \le 2M$ ■ $\ge 2M \le 3M$

Los ingresos del segmento de vivienda residencial mostraron el mayor crecimiento en el 1T17, con un incremento de 13.1% AsA, siguiendo un incremento de 9.6% AsA en su número de unidades escrituradas y un alza de 3.2% AsA en el precio promedio.

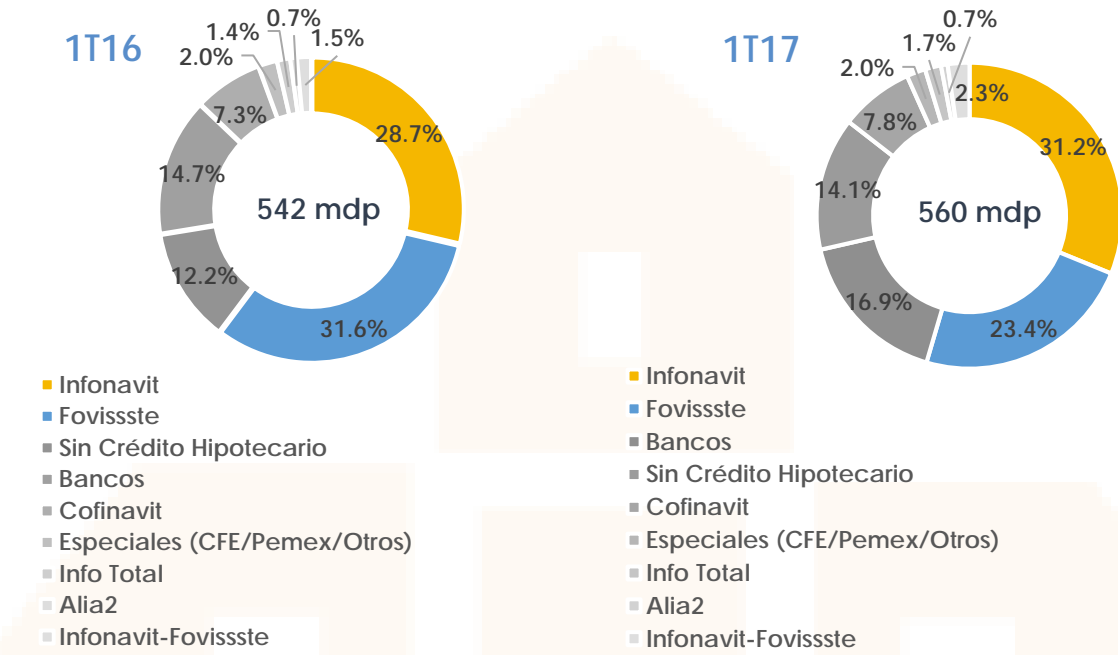
Precios Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento Residencial



*Con información financiera de los últimos 3 trimestres de 2016 y el 1T17

Los resultados del 1T17 permitieron seguir consolidando la tendencia creciente en la escrituración de unidades del segmento, la cual ronda las 300 unidades UDM, con un precio promedio que se ubica cercano a los Ps.1.4 mills., el cual consideramos que seguirá aumentando por los estímulos de los institutos de vivienda.

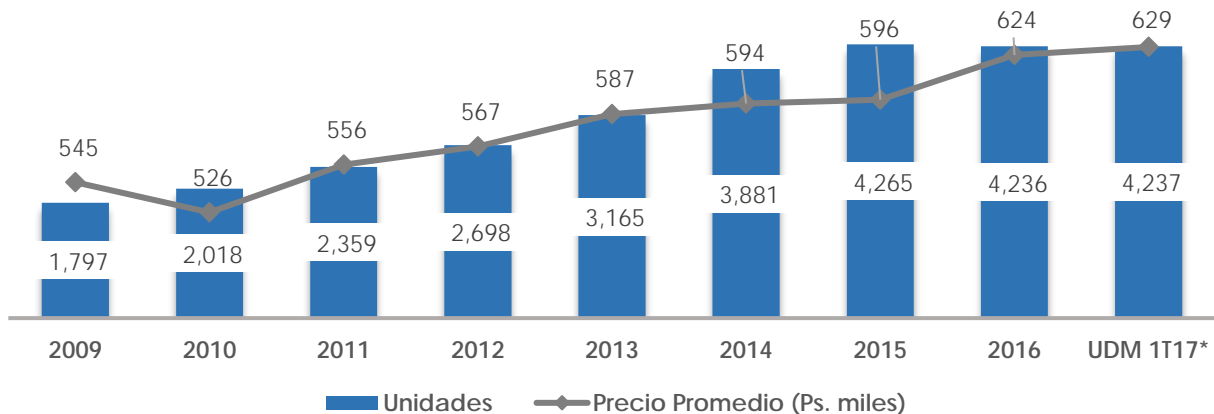
INGRESOS POR TIPO DE FINANCIAMIENTO



Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para nuestros clientes fueron Infonavit y Fovissste, que al 1T17 representaron 31.2% y 23.4%, respectivamente y donde anticipamos: i) una mayor participación de los cuentahabientes del Infonavit derivado del aumento en el tope de crédito otorgado por dicho instituto; ii) la aprobación del segundo crédito en el caso de Fovissste; y, iii) el establecimiento de un límite máximo de la tasa hipotecaria, fijado alrededor del 12%, por ambos institutos de vivienda. La proporción de pagos de contado, créditos bancarios y especiales, representó el 33%, mostrando un avance de 4.1 pp. respecto del 28.9% del año anterior, ayudándonos a fortalecer la diversificación de nuestro portafolio.

Destacan los niveles estables del IMOR (Índice de Morosidad) de los créditos hipotecarios de la banca comercial, ubicados en niveles del 3.5%, así como la alta proporción de créditos colocados a tasa fija.

PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

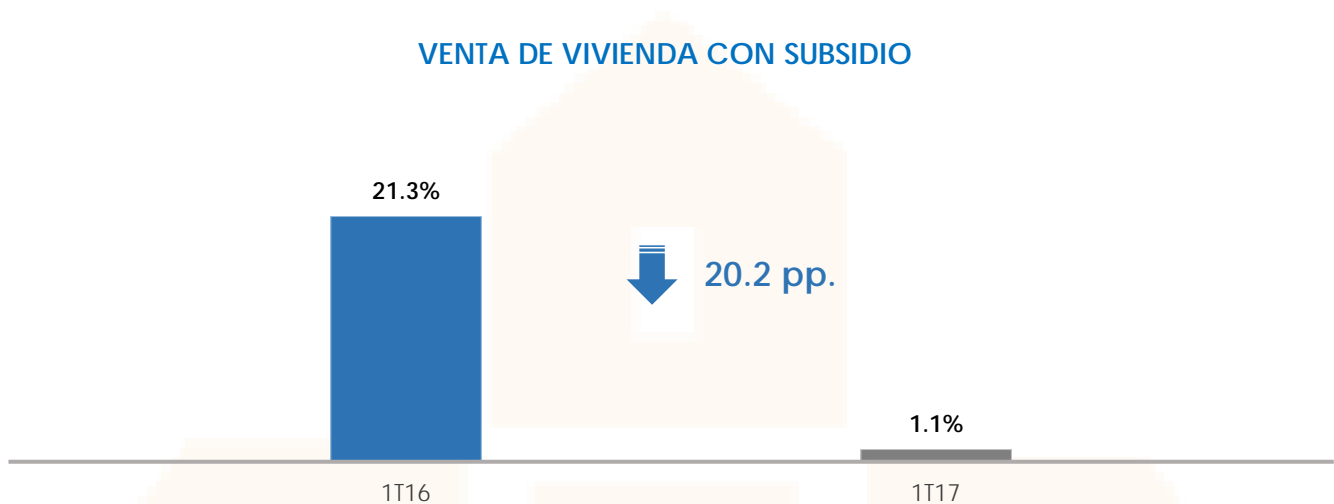


*Con información financiera de los últimos 3 trimestres de 2016 y el 1T17

En el 1T17, el precio promedio consolidado, incluyendo ingresos por equipamiento fue de Ps.657 mil, un incremento de Ps.24 mil AsA, es decir, 3.9% vs. el 1T16, mostrando una consistente tendencia ascendente, como resultado del enfoque de Vinte en la venta de viviendas que aporten un mayor valor agregado, impulsado mayormente por el segmento residencial.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



La estrategia de Vinte está orientada principalmente a la atención de los segmentos de vivienda media y alta, logrando una nula dependencia de los subsidios a la vivienda. La participación de dichos subsidios en el total de ingresos en el 1T17 se encontró en el rango de 1.1% y estimamos que se ubiquen hacia un 5% al final del ejercicio, nivel que consideramos sano y en línea con las prudentes políticas de operación y riesgos que nos guían; por lo que las recientes disminuciones en el presupuesto de subsidios del gobierno federal de los años 2016 y 2017, las cuales representan un decremento de Ps.4,760 mills. (-43.3%) respecto al presupuesto de 2015, no han causado afectación alguna en nuestra operación.

DESEMPEÑO FINANCIERO

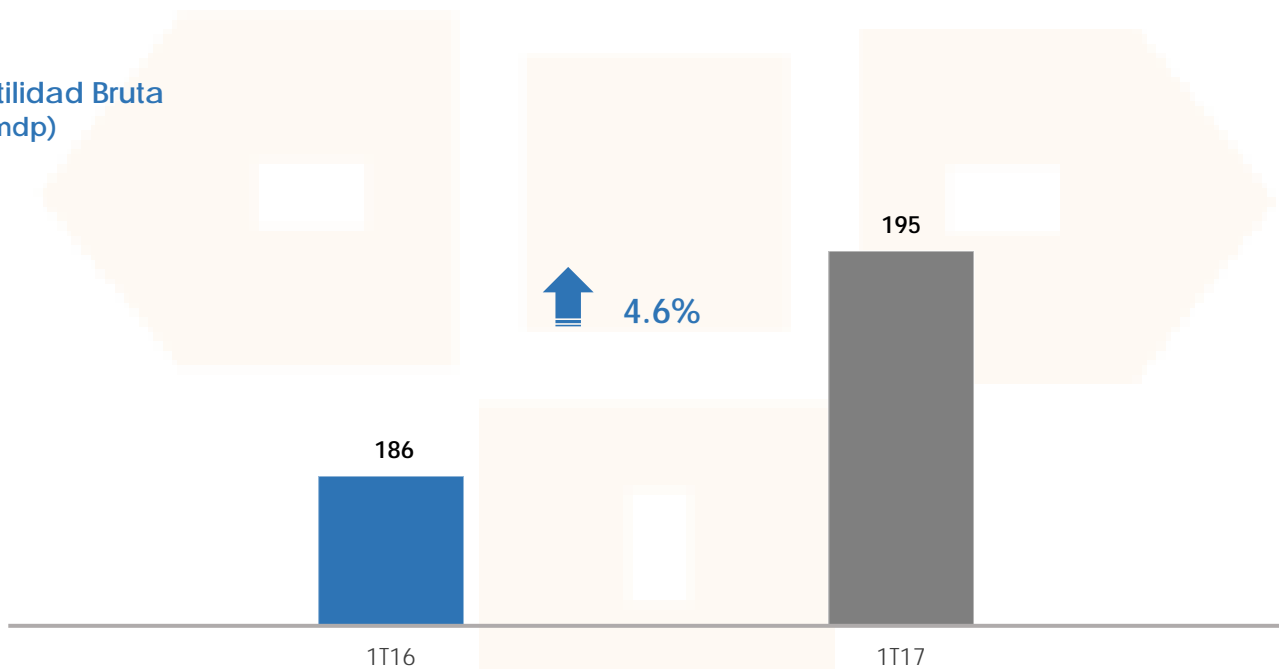
ESTADO DE RESULTADOS

Costo de Ventas

Concepto (mdp)	1T17	1T16	Δ%
Costo de Ventas (sin intereses)	407	397	2.4
Intereses capitalizados	14	14	2.1
Total Costo de Ventas	421	411	2.4
Costo a Ingresos (%)	68.4	68.8	(0.4 pp)

El Costo de Ventas del 1T17 se ubicó en Ps.421 mills., 2.4% superior al registrado en el 1T16, dicho aumento se encuentra ligeramente por debajo del incremento en ventas AsA del periodo, de 3.1%. El Costo de Ventas representó el 68.4% de los ingresos totales en el 1T17, comparándose positivamente contra el 68.8% del 1T16.

Utilidad Bruta (mdp)



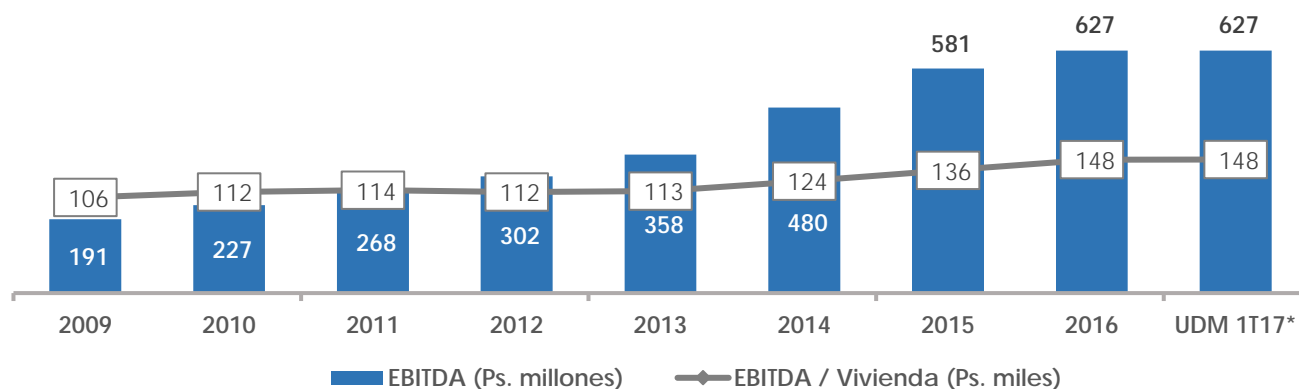
La Utilidad Bruta del 1T17 totalizó Ps.195 mills, representando un aumento de 4.6% AsA. Este incremento deriva del enfoque a segmentos de mayor rentabilidad, así como a la continua ejecución de un estricto programa de eficiencia operativa.

Gastos De Administración y Ventas y Otros Gastos

CONCEPTO (mdp)	1T17	1T16	Δ%
Gastos de Administración	77	67	14.7
Otros Gastos Netos	(1)	0	(208.2)
(-) Depreciación	(4)	(3)	20.3
Total GAV y Otros Gastos	73	64	13.3
GAV y Otros Gastos a Ingresos	11.8%	10.7%	1.1 pp

El incremento de 1.1 pp. en el 1T17 vs. el 1T16 en la proporción de GAV y Otros Gastos respecto a Ingresos, se explica por una baja base comparativa del 1T16, derivada de una capitalización de gastos relacionados con la OPI, que abarcó del 4T15 al 2T16 y por ende el 1T16.

EBITDA



*Con información financiera de los últimos 3 trimestres de 2016 y el 1T17

El EBITDA alcanzó los Ps.136 mills. en el 1T17, un aumento de 0.2% con respecto al mismo periodo del año anterior, en tanto el EBITDA UDM al 1T17 se ubicó en Ps.627 millones, creciendo 5.7% vs. el EBITDA UDM al 31 de marzo de 2016 y en línea con el registrado en el ejercicio 2016. Por su parte, el EBITDA por vivienda escriturada se mantuvo en el mismo nivel que el registrado al 1T16 y de la misma forma, incrementó marginalmente vs. el del ejercicio 2016.

INTEGRACIÓN DE EBITDA			
CONCEPTOS (mdp)	1T17	1T16	Δ%
Utilidad Neta	82	79	3.2
más Impuesto Sobre la Renta	27	29	(7.0)
Utilidad antes de impuestos	108	108	0.5
(+) Costo Integral de Financiamiento	24	25	(1.1)
(+/-) Participación en Negocios Conjuntos	0	(1)	(74.5)
(+) Depreciación	(4)	(3)	20.3
EBITDA	136	136	0.2
Margen EBITDA	22.1%	22.8%	(0.7 pp)

Costo Integral de Financiamiento (CIF):

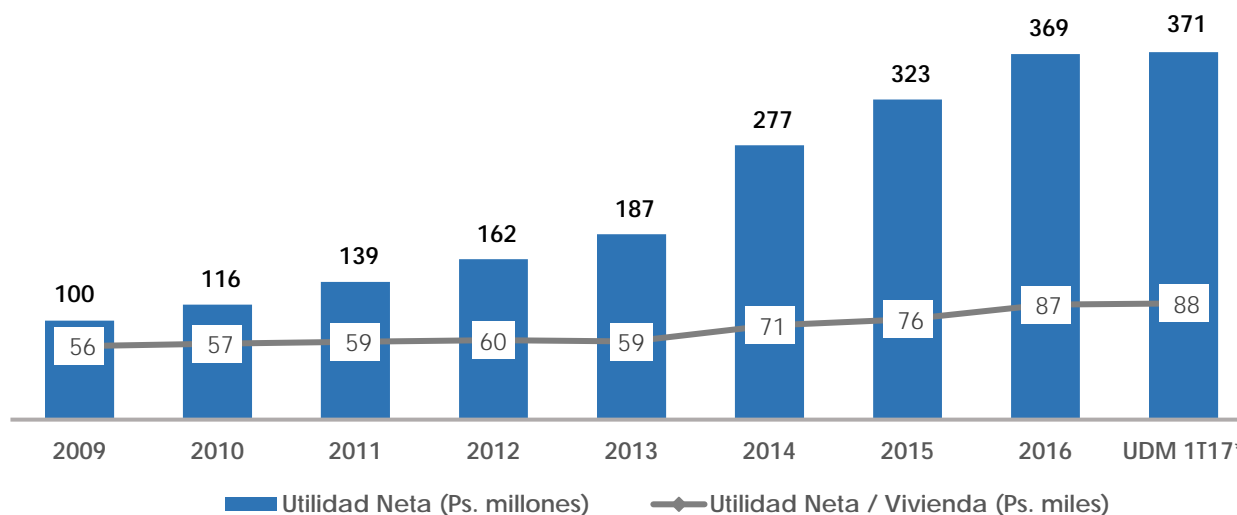
CONCEPTO (mdp)	1T17	1T16	Δ%
Intereses capitalizados	14	14	2.1
Ingresos por Intereses	(4)	(1)	213.1
Gastos financieros	14	12	17.4
Total CIF	24	25	(1.1)
CIF a Ingresos	4.0%	4.1%	(0.1 pp)

El Costo Integral de Financiamiento (CIF) registró Ps.24 mills. durante el trimestre, lo que representa una disminución de 1.1% AsA, atribuido mayormente al prepago de líneas de crédito con los recursos obtenidos en la OPI, los cuales se irán disponiendo a lo largo de 2017.

Impuestos a la Utilidad:

Los Impuestos a la Utilidad por el 1T17 fueron de Ps.27 mills. una reducción de 7.0% vs. el 1T16. La tasa efectiva impositiva para la Compañía, al cierre del 1T17, fue de 24.5%, la cual se compara favorablemente a la tasa de 26.5% del 1T16.

Utilidad Neta:



*Con información financiera de los últimos 3 trimestres de 2016 y el 1T17

La operación del 1T17 registró una Utilidad Neta de Ps.82 mills., lo que representa un incremento de 3.2% AsA, este incremento se explica principalmente por mayores ingresos consolidados y menores costos financieros e impuestos. La Utilidad Neta UDM alcanzó Ps.371 millones, incrementando 11.9% vs. el 1T16.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes:

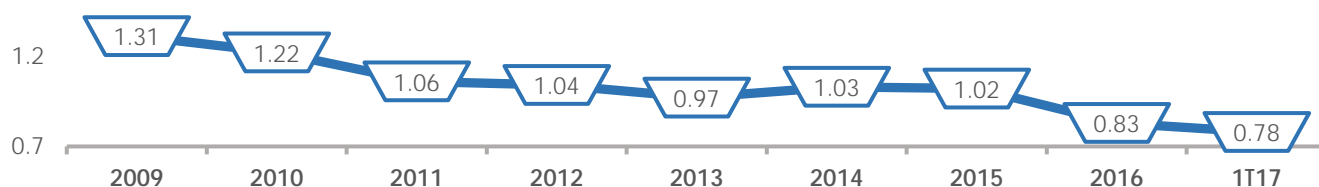
Vinte busca mantener un saldo de efectivo disponible en caja de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, consideramos que dicho monto constituye un equilibrio entre la estabilidad financiera requerida para afrontar cualquier eventualidad y la maximización del uso productivo de los recursos financieros de la Compañía. Al cierre del 1T17, el saldo de efectivo y equivalentes fue de Ps.227 mills. que se compara contra Ps.221 mills. del 1T16, un incremento del 2.8%. Al 31 de marzo de 2017, el saldo de efectivo equivalió a 6.2 semanas de costo de ventas y gastos financieros, en línea con nuestra política.

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; buscando tener una rotación de 0.9x a 1.0x, la cual se mide de la siguiente manera:

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

Efectivo y Equivalentes



En el 1T17, se registró una disminución en la rotación de capital de trabajo, para terminar en 0.78x, derivado de las inversiones realizadas con los recursos provenientes de la OPI durante el periodo. Si normalizamos por el efecto del uso de los recursos de la OPI, la rotación de capital de trabajo se ubicaría en 0.90x, muestra de nuestro fortalecimiento operativo y capacidad ejecutiva.

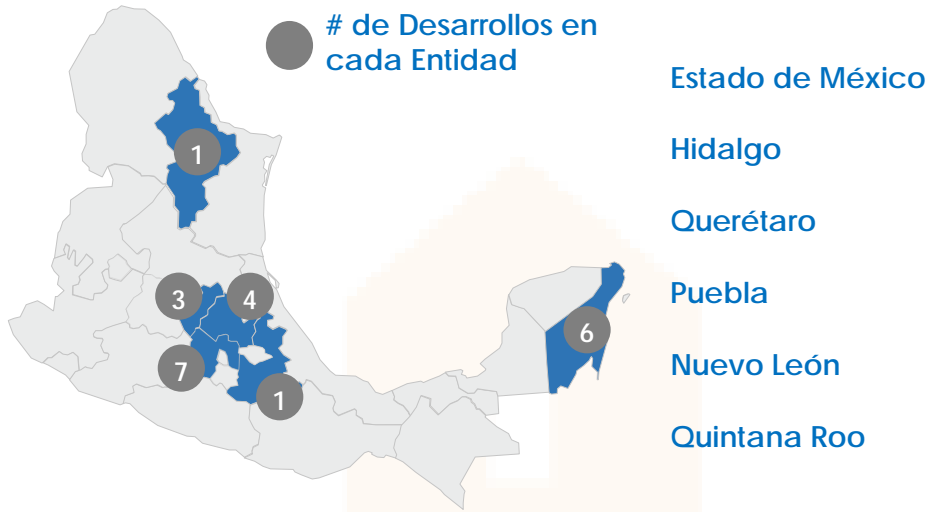
Inventarios Inmobiliarios:

CONCEPTO (mdp)	1T17	1T16	Δ%
Terrenos en desarrollo	1,367	1,250	9.4
Obra en Proceso	748	529	41.5
Viviendas modelo	35	35	-1.1
Locales comerciales y módulos de ventas	100	74	34.8
Materiales para Construcción y Otros	137	104	31.9
Terrenos Largo Plazo (incluye tierra e infraestructura)	1,302	646	101.6
Total Inventarios Inmobiliarios	3,688	2,637	39.8

Al cierre del 1T17, el saldo del Inventario Inmobiliario totalizó en Ps.3,688 mills., incrementándose 39.8% respecto a los Ps.2,637 mills. registrados el 1T16. Dicho crecimiento se explica mayormente por el aumento en la reserva territorial derivado de las adquisiciones realizadas con los recursos obtenidos de la OPI, así como del incremento en el avance de obra iniciado en trimestres anteriores.

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 substancialmente mayor.

Presencia Vinte



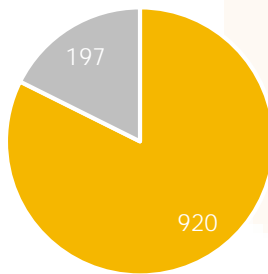
Nuestra reserva territorial equivale a 34 mil viviendas, que garantiza 5 años de operación sobre la edificación esperada, considerando nuestro ritmo promedio histórico de crecimiento.

Deuda:

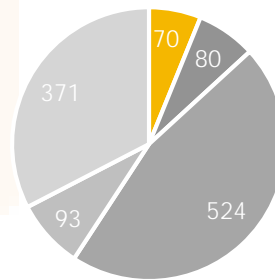
CONCEPTO (mdp)	1T17	1T16	Δ%
Deuda Bruta	1,117	921	21.4
Deuda Neta	890	699	27.3

La deuda de Vinte, descontando los gastos de colocación en conformidad con las NIIFs, asciende a Ps.1,117 mills. y considerando los gastos de colocación, alcanza los Ps.1,138 mills. La deuda se encuentra contratada en su totalidad en moneda nacional y aproximadamente el 29% (37% de la deuda neta) está contratada a tasa fija, de alrededor de 8.7%, que se compara favorablemente contra el promedio del sector vivienda.

Deuda (mdp)



Vencimiento de la Deuda

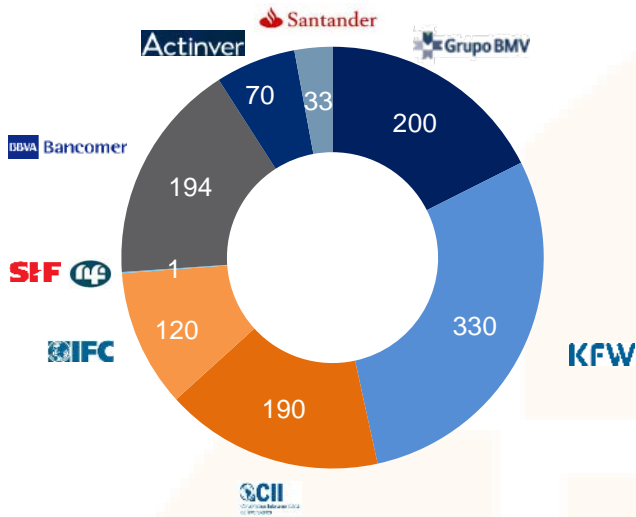


■ Líneas Bancarias* ■ Certificados Bursátiles** ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021+

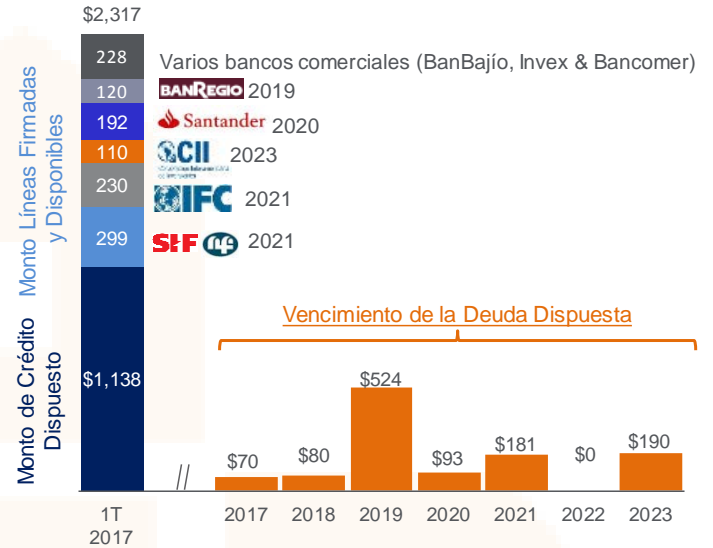
* Diversos Bancos. Vinte mantiene líneas disponibles por 1,179 mills.
 ** Emisión de VINTE14.

En cuanto al perfil de financiamiento el plazo promedio es a 5.5 años y los próximos vencimientos para 2017 y 2018 ascienden a Ps.70 mills. y Ps.80 mills. respectivamente.

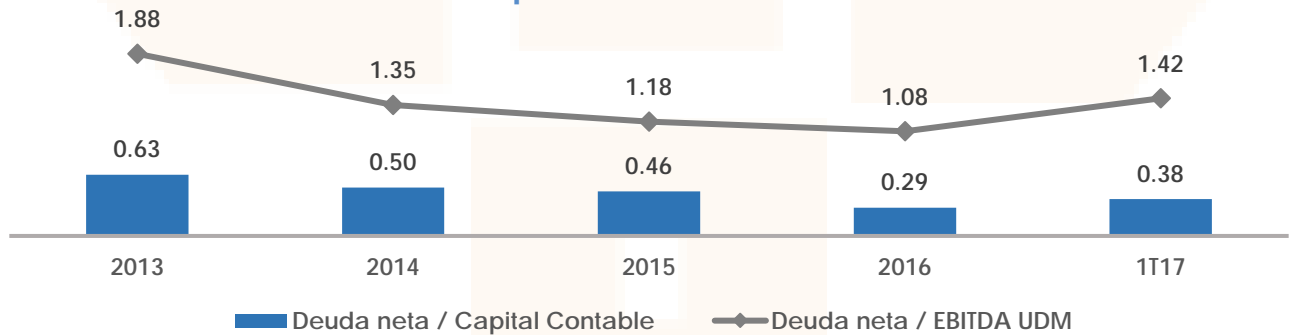
Participación de Deuda por Banco (1,138 mdp)



Acceso a Financiamiento Comprometido



Apalancamiento



El nivel de deuda al término del 1T17 reflejó un aumento respecto al registrado en el 1T16, debido a la disposición de las líneas de crédito que habían sido liquidadas anticipadamente con los recursos obtenidos en la OPI. Los indicadores de apalancamiento muestran un ligero ajuste respecto al año anterior, como es el caso de la relación de Deuda neta / EBITDA que aumentó de 1.18x a 1.42x, en contraste, la relación de Deuda neta a Capital Contable disminuyó de 0.45x a 0.38x, lo cual refleja el aumento de capital por la OPI.

Capital Contable:

El capital contable sumó Ps.2,371 mills. al 31 de marzo de 2017, un aumento de 51.8% AsA, explicado principalmente por los recursos obtenidos en la OPI.

Razones Financieras:

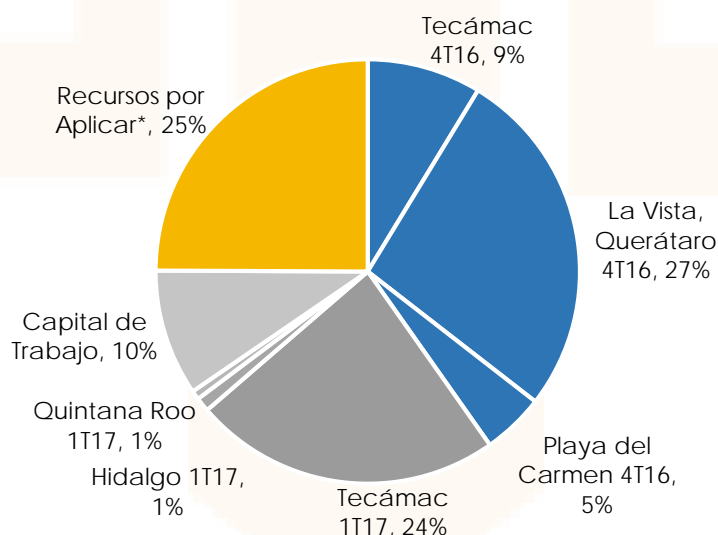
Los indicadores de retorno sobre la inversión medidos con el ROE y ROIC muestran una ligera disminución al cierre del 1T17, explicado por la capitalización de la OPI. Mediante el uso acreciente de los recursos de capital obtenidos, Vinte espera retornar a su nivel histórico de rentabilidad en los próximos 24 meses.

Flujo Libre de Efectivo:

Conceptos (mdp)	1T17	1T16	UDM 1T17	UDM 1T16
EBITDA	136	136	627	593
- Cambio en Inventarios Totales	(241)	15	(1,051)	(275)
- Cambio en Cuentas por Cobrar	58	52	(77)	(17)
- Cambio en otros activos	(7)	(31)	(47)	(132)
+ Cambio en Cuentas por Pagar	(142)	(162)	56	(37)
+ Cambio Anticipo de Clientes	30	5	45	(8)
= Flujo de Efectivo de la Operación	(166)	16	(447)	123
- Intereses netos	(24)	(25)	(108)	(110)
- Impuestos	(14)	(11)	(55)	(44)
- Dividendos	0	0	(142)	(139)
= Flujo Libre de Efectivo	(204)	(20)	(752)	(170)

El flujo libre de efectivo en el 1T17 refleja una inversión de Ps.166 mills. en la operación del negocio, mismo que esperamos se normalice con la maduración de nuestros desarrollos para cerrar el año en la zona de flujo de efectivo positivo, en seguimiento a lo establecido en nuestra Guía 2017.

Utilización de recursos de la OPI:



*Ps.151 mills. fueron utilizados de manera temporal para el pago de deuda, pero se encuentran disponibles para su uso, a través de la disposición de líneas de crédito liberadas.

El total de los recursos netos obtenidos en la OPI ascendió a Ps.611 mills. Al 31 de marzo de 2017, aproximadamente el 75.3% de los mismos han sido destinados a inversión para el avance de proyectos en desarrollo, principalmente terrenos (el 24.7% restante se utilizó en la reducción temporal de la deuda revolvente). Este trimestre empleamos Ps.154 mills. (recordemos que el trimestre anterior dispusimos Ps.305 mills.). Es importante destacar que los recursos se obtuvieron vía disposición de líneas de crédito liberadas, tal que el balance de uso de recursos de la OPI entre inversión y liberación de líneas al 1T17 se carga más hacia inversión, de un previo el trimestre anterior a prácticamente partes iguales.

Aplicación de Recursos de la OPI:

Período	Desarrollo de Proyectos	Capital de Trabajo	Otros	Total (mdp)
4T16	246	59	-	305
1T17	154	-	-	154
Total	401	59	-	460
OPI				611
Recursos por aplicar				151

El saldo de recursos por aplicar de la OPI disminuyó a Ps.151 mills. con los recursos empleados este 1T17, por lo que el remanente refleja un menor balance secuencial en la reducción temporal de la deuda revolvente correspondiente a líneas de crédito disponibles y comprometidas, los cuales se anticipa sean plenamente dispuestos para efectos de nuestro plan de inversión, para así completar el uso al 100% de los recursos obtenidos en la OPI. Consideramos que los tiempos empleados para la disposición de recursos se alinean a plenitud con nuestra prudente política de riesgos e inversión y que la maduración de la inversión de nuestros nuevos proyectos se reflejará en el fortalecimiento de nuestra operación, principalmente en el flujo de efectivo.

INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 30 de enero de 2017, Vinte inauguró su proyecto Catania Residencial en Cancún, el cual estará ubicado en el polígono sur de la demarcación, que es la zona de mayor crecimiento y plusvalía en el segmento de vivienda media de dicha ciudad. Es un desarrollo de aproximadamente mil viviendas, con una mezcla de tres prototipos, las cuales tendrán amenidades como un exclusivo *sport center* con alberca y gimnasio, cancha de pádel, tres parques, uno de mascotas, ciclo-pista, palapa para eventos, zona comercial y un acceso monumental controlado. Los precios oscilarán desde \$989,000 hasta \$1,549,000 pesos. El valor total del proyecto Catania Residencial será de aproximadamente Ps.1,230 mills. en diferentes fases.
- ✦ El 23 de marzo de 2017, Vinte informó al público inversionista que conforme autorización de la CNBV, mediante oficio número 153/9929/2017, de fecha 3 de febrero de 2017, el día 23 de marzo de 2017 se efectuó el canje en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de los títulos y certificados provisionales que amparaban la totalidad de las acciones representativas del capital social de VINTE, por el título definitivo número 1, el cual ampara la cantidad total de 189,153,981 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 200,000 acciones corresponden al capital mínimo fijo sin derecho a retiro del capital social de VINTE y 188,953,981 acciones corresponden a su capital variable, lo anterior únicamente como resultado de la cancelación de acciones de tesorería no suscritas en la oferta pública efectuada por VINTE y el canje de títulos que amparan la totalidad de las acciones suscritas representativas del capital social de la Compañía.
- ✦ El 26 de abril de 2017 (fecha de este reporte) se llevó a cabo la Asamblea General de Accionistas, donde se contempló en la orden del día el pago de un dividendo en efectivo por un monto total de hasta Ps.165 mills. con cargo a la utilidad fiscal neta acumulada al 31 de diciembre de 2016 a razón de hasta Ps.0.87 por cada una de las 189,153,981 acciones suscritas y pagadas de la serie Única. Asimismo, se aprobó que el pago del dividendo antes referido, sea pagado en 2 exhibiciones iguales de Ps. 82.5 mills.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps.31.00	Compra
Citigroup	Alejandro Lavin	alejandrolavin@citi.com	Ps.33.00	Compra
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com	Ps.32.00	Compra

SOBRE VINTE

Vinte es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Se dedica desde hace más de una década a desarrollar conjuntos habitacionales para familias de ingreso medio, 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 28 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 25 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**

1T17

Fecha: Jueves 27 de abril de 2017

Hora: 11:00 A.M. (Hora del Centro, México D.F.)
12:00 P.M. (Hora del Este, New York)

Dirigida por:

Sergio Leal Aguirre – Director General

Domingo Valdés – Director de Finanzas

Alfredo Nava – Gerente de Financiamiento Corporativo y RI



Número de marcación:

E.E.U.U. / 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

**Publicación de
Resultados 1T17:**

Miércoles 26 de abril de 2017
(al cierre del mercado)

Información adicional:

www.vinte.com
alfredo.nava@vinte.com
+52(55) 9171-1528

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2017 y MARZO 2016
(EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	MAR 31, 2017	MAR 31, 2016	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	227,327	221,172	2.8
Cuentas por cobrar	258,636	187,669	37.8
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	9,744	3,898	150.0
Inventarios inmobiliarios	2,386,486	1,991,699	19.8
Pagos anticipados y otros activos	183,443	142,262	28.9
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	3,065,636	2,546,699	20.4
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	1,301,559	645,593	101.6
Pagos Anticipados	14,588	31,307	(53.4)
Propiedades, mobiliario y equipo	40,365	29,566	36.5
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	55,717	58,946	(5.5)
Otros activos a largo plazo	20,641	15,080	36.9
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	10,472	503	1,981.9
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	1,443,342	780,995	84.8
TOTAL DE ACTIVOS	4,508,978	3,327,694	35.5
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	100,000	245,625	(59.3)
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	37,761	33,039	14.3
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	27,848	48,771	(42.9)
Cuentas por pagar a proveedores	152,036	132,761	14.5
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	130,803	82,107	59.3
Anticipo de Clientes	107,437	62,320	72.4
Impuestos y gastos acumulados	57,639	61,096	(5.7)
Impuesto sobre la renta	4,844	-	-
Participación de utilidades por pagar	16,445	13,448	22.3
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	635,014	679,166	(6.5)
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo	820,107	478,816	71.3
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	197,313	196,071	0.6
Beneficios a Empleados	1,639	1,539	6.5
Impuestos a la utilidad diferidos	484,005	410,070	18.0
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	1,503,063	1,086,496	38.3
TOTAL DE PASIVOS	2,138,077	1,765,662	21.1
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	862,304	251,357	243.1
Reserva para readquisición de acciones	71,808	-	-
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,355,218	1,231,650	10.0
Resultados del Ejercicio	81,571	79,024	3.2
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	2,370,901	1,562,032	51.8
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	4,508,978	3,327,694	35.5

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2017 Y 2016
(EN MILES DE PESOS)

	1T17	1T16	Var.%
INGRESOS	615,604	597,076	3.1
Costo de Ventas	420,888	410,904	2.4
UTILIDAD BRUTA	194,717	186,171	4.6
Gastos de Administración y Venta	77,444	67,492	14.7
Otros Gastos (Ingresos) neto	(1,233)	400	208.2
UTILIDAD DE OPERACIÓN	118,505	119,079	(0.5)
Resultado Integral de Financiamiento	10,218	10,779	(5.2)
Participación en Negocios Conjuntos	(195)	(766)	(74.5)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	108,092	107,534	0.5
ISR	26,520	28,510	(7.0)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	81,571	79,024	3.2

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2017 Y 2016
 (EN MILES DE PESOS)

	1T17	1T16
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	108,091	107,534
Ajustes por:		
Depreciación y amortización de activos intangibles	3,538	2,940
Amortización de gastos de colocación de deuda	2,818	1,872
Baja de activos	13	330
Participación en negocio conjunto	195	766
Intereses a cargo	29,823	18,989
Intereses a favor	(1,808)	(1,590)
Suma	142,670	130,841
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:		
Incremento en cuentas por cobrar	58,179	54,628
(Incremento) decremento en acreedores	(51,794)	(24,030)
Incremento en inventarios inmobiliarios	(241,517)	15,346
(Incremento) decremento de otros activos circulantes	(7,529)	(34,693)
Incremento de proveedores	(4,208)	(41,149)
Incremento (Decremento) en anticipo a clientes	29,663	5,474
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	(15,585)	(14,779)
Participación del personal en las utilidades pagadas	1,189	-
Intereses cobrados	1,808	1,590
Beneficios a los empleados	-	94
EFECTIVO GENERADO (UTILIZADO) POR LAS OPERACIONES	(87,124)	93,322
Impuesto sobre la renta pagado	(15,080)	(15,080)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	(102,203)	78,242
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo.	(3,205)	(2,832)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(3,205)	(2,832)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumentos de Capital	23	228,240
Aumento en instituciones de crédito	724,887	-
Recompra de Acciones	(17,872)	-
Disminución en instituciones de crédito	(500,029)	(207,645)
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(56,520)	(66,901)
Gastos de colocación de deuda	(5,498)	(1,447)
Intereses pagados	(29,823)	(18,989)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	115,168	(66,742)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	9,759	8,668
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	217,568	212,504
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	227,327	221,172