



Reporte Trimestral

2T17

VINTE REPORTA CRECIMIENTO DE 5.1% EN UTILIDAD NETA Y EBITDA DE PS.132 MILLONES EN EL 2T17

Cd. de México, México a 24 de julio 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 segundo 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

Consolidada

- ✦ En el 2T17 los ingresos consolidados ascendieron a Ps.654 mills. desde los Ps.634 mills. del 2T16, +3.1% AsA, en donde las unidades escrituradas se incrementaron en 6.6% y el precio promedio disminuyó 4.3%, ubicándose en Ps.603 mil. Esta disminución en el precio promedio se debe a la finalización de 3 desarrollos de segmento de vivienda media: Real Toscana, Real Toledo y Real Ibiza en el Estado de México, Hidalgo y Quintana Roo, respectivamente. Dicha disminución temporal se verá corregida con la apertura de nuevos desarrollos durante el segundo semestre de 2017, dando continuidad a la participación de Vinte en ventas de vivienda media-residencial en plazas donde ya posee un liderazgo regional en dicho segmento.
- ✦ Vinte tituló sólo 55 viviendas bajo el esquema de subsidios, es decir 5.3% del total de viviendas escrituradas, lo cual contrasta con un 21.0% (206 viviendas) en 2T16. Lo anterior muestra la alta flexibilidad operativa del modelo de negocios de la Compañía ante la reducción de subsidios para la vivienda por parte del gobierno federal, al encontrar mecanismos alternativos de venta como Infonavit Tradicional e hipotecas bancarias, y lograr así un crecimiento en ingresos y viviendas tituladas.
- ✦ Mantenemos nuestra proyección de un mejor desempeño durante el 2S17, el cual nos permitirá cumplir con los estimados de nuestra Guía 2017, apoyados en aspectos como: 1) el inicio de nuestros desarrollos Real Carrara y Real Vizcaya en el Estado de México, Real Madeira en Hidalgo, y Real Amalfi y Real Catania en Quintana Roo, que pertenecen a los segmentos de interés medio-residencial; 2) un 50% restante de créditos sin formalizar por parte del Fovissste, lo que anticipa una mejora en el dinamismo de ventas para la segunda mitad del año; 3) consolidación del desarrollo Real Segovia en Puebla, el cual ha reportado un crecimiento promedio trimestral del 80% desde su reciente apertura en el 4T16 y, 4) la formalización de créditos de Infonavit postergados por los clientes ante el incremento de montos máximos de crédito, el cual entró en vigor a partir del 4 de abril del 2017.
- ✦ El EBITDA del periodo totalizó Ps.132 mills., presentando un alza de 1.0% AsA, con un margen de 20.2%, mientras que en lo que va del año éste suma los Ps.269 mills., significando un aumento anual de 0.6%.
- ✦ Se obtuvo una Utilidad Neta de Ps.79 mills. al cierre del 2T17 (Ps.0.42/accción), +5.1% AsA, mostrando un mejor desempeño que el EBITDA, como resultado de menores gastos financieros e impuestos, con un margen neto del 12.1% y un ROE de 18.7%.
- ✦ El 29 de junio de 2017, Vinte llevó a cabo una colocación de CEBUREs por Ps.500 mills., registrando una sobredemanda de 2.15 veces de un monto original de colocación de Ps.300 mills., permitiéndole colocar Ps.315 mills. a 5 años y Ps.185 mills. a 10 años. Dichos CEBUREs pagarán, el primero, una tasa variable de TIE + 2.30%, y el segundo, una fija de 9.70%. Ambos instrumentos cuentan con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings, y representan la primera emisión de certificados bursátiles sin garantía de Vinte en la BMV.

Interés social (Ps. 340K – 550K)

- ✦ Los ingresos por vivienda de interés social del 2T17 alcanzaron los Ps.156 mills. (26.0% de los ingresos por venta de vivienda), -11.7% AsA, explicado principalmente por una disminución (8.7%), en el número de unidades vendidas de este segmento, mientras el precio promedio alcanzó los Ps.392 mil, 3.3% inferior vs el 2T16. En este segmento se escrituraron 397 unidades, de las cuales tan sólo 55 emplearon subsidio, es decir, el 5.3% del total de unidades escrituradas del periodo, mismas que también representaron 3.0% 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 2T17 totalizaron Ps.367 mills. (61.2% de los ingresos por venta de vivienda), +10.9% AsA, impulsados por un aumento constante en la comercialización de unidades de este segmento, que durante este periodo de reporte se incrementó en 19.1% AsA, totalizando 580 unidades escrituradas, las cuales sobre compensaron la disminución de 6.9% AsA en el precio promedio, el cual alcanzó los Ps.632 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 Tradicional para nuestros clientes.

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

- ✦ Los ingresos por vivienda residencial del 2T17 alcanzaron los Ps.77 mills. (12.8% de los ingresos por venta de vivienda), -12.0% AsA, a pesar de un aumento de 16.9% en las unidades escrituradas, derivado de la finalización de nuestro desarrollo Real Toscana, Estado de México, cuyo precio por vivienda superaba los Ps.2,000 mil, por lo que el precio promedio se ubicó en Ps.1,109 mil, (-24.7% AsA), esta disminución será compensada con el inicio de nuevos desarrollos en zonas donde la Empresa tiene un gran reconocimiento de marca durante la segunda mitad del año. En este segmento se escrituraron 69 unidades en el 2T17.

Otros Ingresos

- ✦ Al 2T17, alcanzaron los Ps.54 mills., aumentando +37.4% en comparación con lo registrado el 2T16 (Ps.40 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 %			
	2T17	2T16	Δ%	UDM 2T17	UDM 2T16	Δ%	2T17	2T16	UDM 2T17	UDM 2T16
Viviendas (Unid) y Precio Promedio (miles)	1,046	981	6.6	4,302	4,177	3.0	603.4	630.4	622.7	612.6
Ingresos	654	634	3.1	2,790	2,619	6.6	100.0	100.0	100.0	100.0
Costo de Ventas (Sin intereses)	437	422	3.7	1,827	1,723	6.0	66.9	66.5	65.5	65.8
Utilidad Bruta	216	212	1.9	964	895	7.6	33.1	33.5	34.5	34.2
GAV y otros Gastos	84	81	3.3	335	287	17.0	12.8	12.8	12.0	10.9
EBITDA	132	131	1.0	628	609	3.2	20.2	20.7	22.5	23.2
Dep y amortización	4	4	(11.5)	15	14	6.0	0.6	0.7	0.5	0.5
CIF	26	26	1.6	109	113	(3.5)	4.0	4.1	3.9	4.3
Participación en Negocios Conjuntos	(1)	(1)	(35.2)	(3)	(2)	39.8	(0.1)	(0.2)	(0.1)	(0.1)
Utilidad antes de Impuestos	102	100	1.8	501	479	4.6	15.5	15.7	18.0	18.3
ISR	23	25	(8.1)	127	141	(10.1)	3.5	3.9	4.5	5.4
Utilidad Neta	79	75	5.1	375	339	10.7	12.1	11.8	13.4	12.9

Balance General (Ps. Mills.)	Jun. 2017	Jun. 2016	Δ%	Δ\$	Razones Financieras	Junio 2017	Junio 2016	Δ%
Efectivo e Inv. Temporales	201	218	(7.8)	(17)	ROE	18.7%	23.1%	(450pb)
Cuentas por cobrar	314	214	46.7	100	ROIC	21.4%	28.0%	(670pb)
Inventarios Inmobiliarios	3,807	2,832	34.5	976	Cobertura Intereses	5.77x	5.39x	-
Otros activos netos	335	357	(6.2)	(22)	Deuda Bruta / EBITDA	1.97x	1.89x	-
Total Activos	4,657	3,621	28.6	1,036	Deuda Neta / EBITDA	1.65x	1.53x	-
Cuentas por pagar y Acreedores	299	272	9.9	27	Pasivos Totales / CC	1.05x	1.43x	-
Anticipos de clientes	145	82	77.7	63	Deuda Neta / CC	0.46x	0.62x	-
Dividendos por pagar	83	73	14.5	11	Costo de la deuda	9.1%	12.1%	-
Impuestos diferidos	507	435	16.5	72	Rotación de Cap. De Trabajo	0.76x	0.97x	-
Impuestos y otros pasivos	74	91	(17.9)	(16)	EBITDA UDM por vivienda	146k	146k	0.2%
Pasivo por Operaciones de Factoraje	38	28	33.9	10	Utilidad UDM por Acción	1.98	2.09	(4.9%)
Total Pasivos sin costo y Factoraje	1,146	980	17.0	166	Ajust.			
Créd. Corporativos largo plazo	550	952	(42.2)	(402)				
Certificados Bursátiles	686	196	249.5	490				
Total Deuda *	1,237	1,149	7.7	88				
Total Pasivos	2,383	2,129	12.0	254				
Capital Social	862	251	243.1	611				
Resultados Acumulados y Otros	1,412	1,241	13.8	171				
Capital Contable	2,274	1,492	52.4	782				

*Sin costo de emisiones

1. Como resultado de la reciente oferta pública de la Compañía, el ROE aquí presentado es el resultado de dividir la utilidad neta de 2T17 entre el promedio del capital contable al cierre de cada trimestre a partir del 2T16, o en su caso el promedio del capital invertido para el ROIC.
2. RIF incluye intereses capitalizables en costo de ventas por Ps.16 y Ps.14 mills. respectivamente para el 2T17 y 2T16 y Ps.66 mills. para resultados UDM al 2T17 y 2T16.

Principales Indicadores	Junio 2017	Junio 2016	Δ%
Ingresos UDM	2,790	2,619	6.6
EBITDA UDM	628	609	3.2
Utilidad neta UDM	375	339	10.7

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados inversionistas:

Los resultados del segundo trimestre de 2017 estuvieron en línea con nuestras expectativas, reflejando, una vez más, nuestra capacidad de entregar un crecimiento sostenido en ingresos y una constante estabilidad en márgenes operativos a pesar de un contexto retador, reafirmando así la importancia de contar con un modelo flexible en su operación ante cambios en el entorno.

Durante el trimestre, continuamos avanzando en el apuntalamiento de resultados en los segmentos de interés medio y residencial, en línea con nuestro enfoque de obtención de mayores márgenes, que nos ha hecho uno de los participantes del sector más resistentes al efecto que ha tenido en vivienda de interés social la disminución del presupuesto de subsidios; al cierre de este trimestre, solamente el 5% de las viviendas tituladas por Vinte ocuparon algún subsidio.

Por otra parte, seguimos consolidando pasos importantes en el financiamiento de nuestro plan de negocios con nuestra reciente colocación de CEBUREs por Ps.500 millones, operación que registró una sobredemanda de más de 2.15 veces, demostrando la confianza de la comunidad inversionista en nuestra propuesta de valor. La totalidad de los recursos obtenidos fueron destinados al refinanciamiento de pasivos, ampliando así la maduración promedio de la deuda y reduciendo los costos de financiamiento de la Compañía. Asimismo, me complace compartirlas la calificación crediticia de 'A+' de Vinte, una de las más altas asignadas entre las empresas del sector; reflejo de la calidad de los activos y potencial de crecimiento de nuestra compañía.

Otro logro importante obtenido, con el fin de diversificar y asegurar importantes y amplias fuentes de financiamiento fue la contratación de un nuevo crédito con el Banco Comercial e Industrial de China (ICBC) por Ps.100 mills. Estos recursos serán destinados en su mayoría a proyectos de vivienda residencial en las plazas donde operamos.

Es importante destacar que en este segundo trimestre se observó un nivel de apalancamiento más elevado de lo registrado en trimestres anteriores; lo anterior es el resultado del avance en las inversiones en obra para el arranque de nuevos desarrollos en el segmento medio y residencial. Esperamos que dicho efecto temporal se normalice a finales del cuarto trimestre, después del comienzo de titulaciones en estos nuevos desarrollos.

De igual manera, a la fecha, hemos cumplido al 100% con la utilización de los recursos obtenidos de nuestra OPI, realizada en septiembre pasado, lo que constituye una muestra clara de nuestra eficiencia de operación y capacidad ejecutiva.

En lo referente a nuestros planes de crecimiento, dimos continuidad a nuestra cartera de proyectos, destacando el arranque de operaciones y comienzo esperado de titulaciones durante el 3T17 y 4T17 de los siguientes desarrollos

- **Real Carrara**, un complejo habitacional que consiste en 180 viviendas de interés medio y medio alto ubicado en Tecámac, Estado de México;
- **Real Vizcaya**, un complejo habitacional que consiste en 597 viviendas de interés medio y medio alto ubicado en Tecámac, Estado de México;
- **Real Madeira**, un complejo habitacional que consiste en 1,616 viviendas de interés medio y medio alto ubicado en Pachuca, Hidalgo
- **Real Amalfi**, un complejo habitacional que consiste en 2,208 viviendas de interés medio y medio alto ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo; y,
- **Real Catania**, un complejo habitacional que consiste en 1,075 viviendas de interés medio y medio alto ubicado en Cancún, Quintana Roo.
- Asimismo, durante el 3T17 comenzaremos con la titulación de vivienda en el desarrollo de **Jardines de Ciudad Mayakoba**, en Playa del Carmen, mercado donde se sigue observando un dinamismo bastante favorable, gracias a la creciente actividad turística de la región.

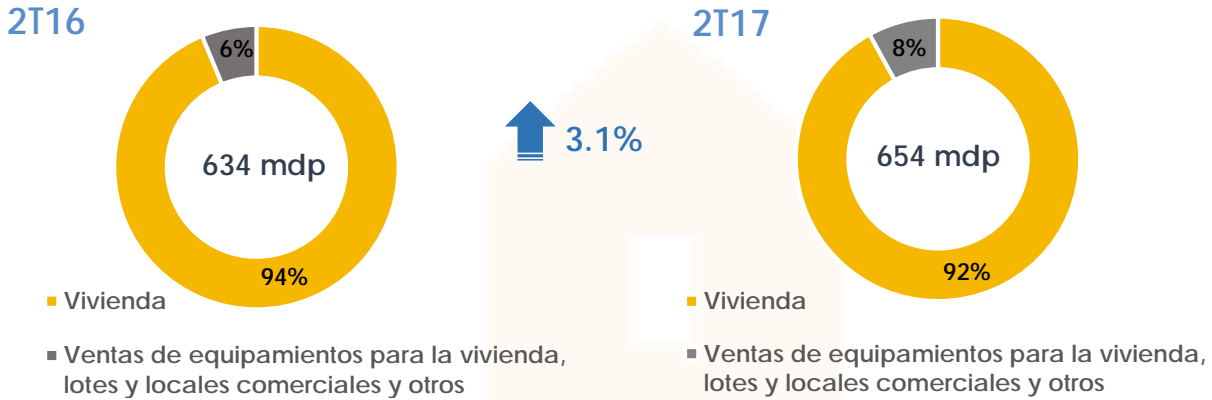
Profundizando en los resultados del trimestre, los ingresos totales se incrementaron en un 3.1% anual, donde la caída de 11.8% en los ingresos de los segmentos de interés social y residencial, fue compensada por el aumento de 10.9% en el interés medio. En tanto, el EBITDA registró un crecimiento de 1.0% AsA, por debajo al de los ingresos, presionado por el registro de gastos asociados al inicio de nuevos proyectos que comenzarán titulaciones en la segunda mitad del año. Finalmente, la utilidad neta del periodo alcanzó los Ps.79 millones, un comportamiento similar al de los ingresos totales, donde menores costos de financiamiento e impuestos compensaron parcialmente el efecto en gastos.

Finalmente, anticipamos que una evolución favorable del mercado hipotecario y el inicio de titulaciones y entrega de vivienda en nuestros nuevos desarrollos impulsarán nuestros resultados hacia el 2S17, principalmente en vivienda media y residencial, brindándonos el dinamismo necesario para cumplir con los estimados de nuestra Guía de Resultados 2017. Aprovecho para agradecer su confianza y reafirmar nuestro compromiso de seguir esforzándonos en construir, día a día, una empresa con un enfoque en rentabilidad, flexibilidad y minimización de riesgos.

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

RESULTADOS OPERATIVOS

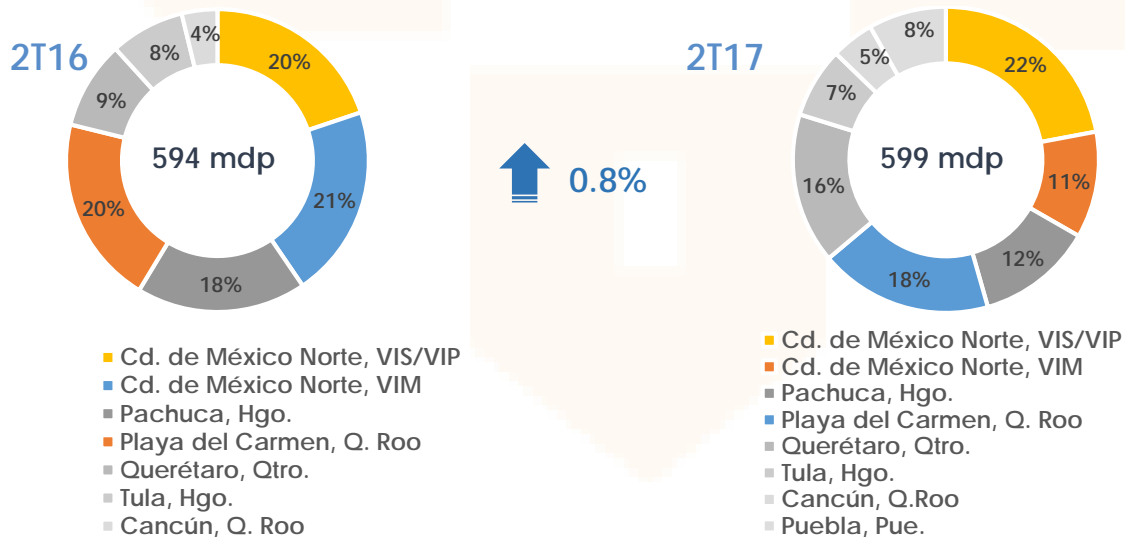
INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS



Los Ingresos Totales Consolidados del 2T17 ascendieron a Ps.654 millones, aumentando 3.1% respecto a los Ps.634 millones del segundo trimestre del año anterior; impulsados por el crecimiento de 6.6% en el volumen de vivienda vendida, que compensó la caída de 4.3% en el precio promedio. Nuestros ingresos consolidados del trimestre también comprenden el aprovechamiento de oportunidades en la venta de locales y terrenos comerciales y otros servicios, por Ps.54 millones.

DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR VIVIENDA

Por plaza:



En el 2T17, sobresalió la aportación en ingresos de nuestros desarrollos en Cd. de México Norte y Playa del Carmen, Q. Roo.

INGRESOS POR VIVIENDAS (mdp)	2T17	2T16	Δ%	UDM 2T17	UDM 2T16	Δ%
Cd. México Norte	199	240	(17.1)	948	1,079	(12.1)
Pachuca, Hgo.	74	108	(31.8)	391	394	(0.8)
Playa del Carmen, Q. Roo	110	120	(8.6)	449	351	28.1
Querétaro, Qtro	95	56	70.6	393	355	10.8
Tula, Hgo.	45	47	(5.7)	195	205	(4.9)
Cancún, Q. Roo	27	23	20.2	91	81	12.4
Puebla, Pue.	49	0	-	102	0	-
Total	599	594	0.8	2,569	2,465	4.3

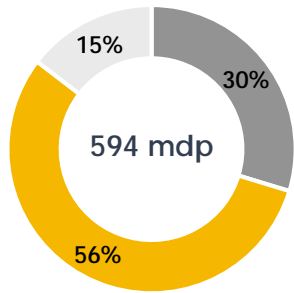
VIVIENDAS ESCRITURADAS (unidades)	2T17	2T16	Δ%	UDM 2T17	UDM 2T16	Δ%
Cd. México Norte	284	347	(18.2)	1,358	1,603	(15.3)
Pachuca, Hgo.	155	168	(7.7)	693	620	11.8
Playa del Carmen, Q. Roo	178	190	(6.3)	696	564	23.4
Querétaro, Qtro	164	105	56.2	707	695	1.7
Tula, Hgo.	99	113	(12.4)	422	495	(14.7)
Cancún, Q. Roo	64	58	10.3	212	200	6.0
Puebla, Pue.	102	0	-	214	0	-
Total	1,046	981	6.6	4,302	4,177	3.0

Los Ingresos por vivienda durante el 2T17 aumentaron 0.8% AsA, siendo la principal plaza Cd. de México Norte, con una participación de 33.2% en el total de ventas. Resaltaron el crecimiento de 70.6% en los ingresos de Querétaro, así como el incremento en las operaciones en Puebla, participando con el 8.2% de los ingresos, sobre compensando las disminuciones en Pachuca y Cd. de México.

Por segmento:

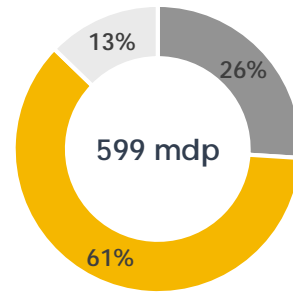


2T16



■ Interés Social ■ Interés Medio
■ Interés Residencial

2T17



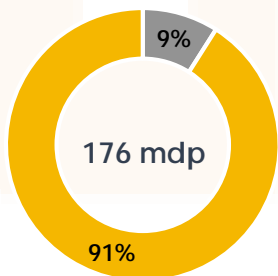
■ Interés Social ■ Interés Medio
■ Interés Residencial

↑ 0.8%

El segmento de Vivienda Media registró la mayor participación en los ingresos por vivienda del 2T17, representando el 61.2% vs. el 55.7% registrado en el 2T16, lo que permitió a la Compañía hacer frente a un entorno retador, donde una porción de nuestros clientes con financiamiento Infonavit postergó la contratación de créditos, a fin de obtener montos más elevados con la entrada en vigor del aumento de los límites máximos de crédito por parte de dicho Instituto.

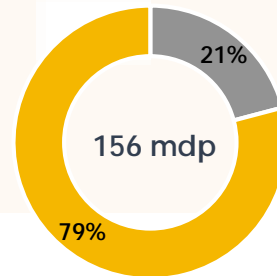
Interés Social:

2T16



■ ≥ 340k ■ ≥ 350k ≤ 550k

2T17

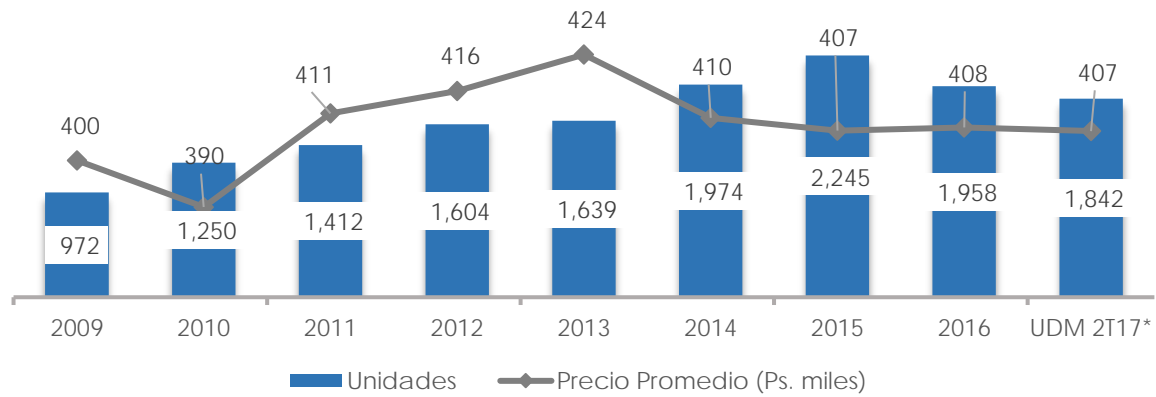


■ ≥ 340k ■ ≥ 350k ≤ 550k

↓ 11.7%

Los ingresos de este segmento disminuyeron 11.7% en el 2T17 vs. 2T16, como resultado de una caída de 8.7% 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 3.0% del total de ingresos por vivienda. Por su parte, el precio promedio alcanzó los Ps.392 mil, disminuyendo 3.3% AsA.

Precio Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento de Interés Social

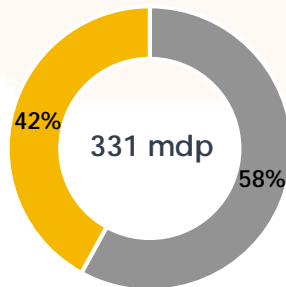


*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2016 y los 2 primeros de 2017

Durante los UDM 2T17, las unidades vendidas en el segmento de interés social disminuyeron en 12.5% AsA, en línea con el objetivo de consolidar una mejor mezcla, mientras que el precio promedio prácticamente permaneció sin cambios, incrementando marginalmente +0.1% AsA. En el 2T17, el segmento de interés social contribuyó con el 26.0% de los ingresos de venta de vivienda, disminuyendo su contribución en 3.7 puntos porcentuales respecto del mismo periodo del año anterior, muestra del avance de la estrategia por una mayor rentabilidad.

Interés Medio:

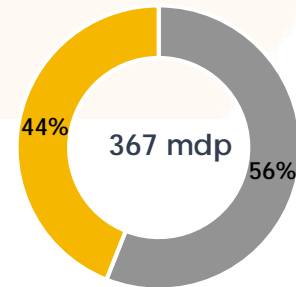
2T16



■ $\geq 550k \leq 700k$ ■ $\geq 700k \leq 1.1M$

331 mdp

2T17



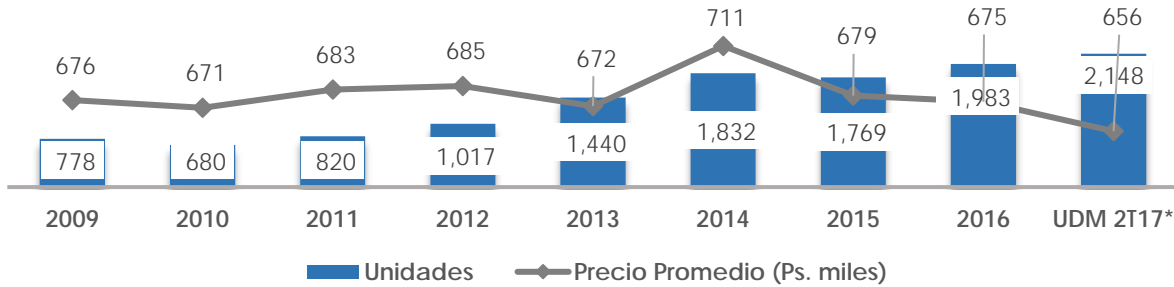
■ $\geq 550k \leq 700k$ ■ $\geq 700k \leq 1.1M$

367 mdp

↑ 10.9%

El segmento de Interés Medio fue el de mayor contribución a los ingresos de vivienda del periodo, al representar el 61.2% de los mismos. El aumento de 10.9% AsA en los ingresos de este segmento fue en menor proporción que el aumento de 19.1% AsA en unidades escrituradas, lo cual compensó la disminución registrada del precio promedio del segmento por 6.9%. 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 nuevos proyectos Real Carrara, Real Vizcaya, Real Madeira, Real Amalfi, Real Catania y Jardines de Ciudad Mayakoba, los cuales se distinguen por su orientación en el segmento medio y residencial.

Precio Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento de Vivienda Media

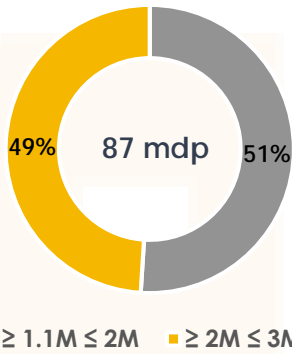


*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2016 y los 2 primeros de 2017

En los UDM 2T17, el segmento de vivienda media registró un crecimiento en el número de unidades escrituradas de 21.8% AsA, y una disminución de 4.4% en el precio promedio al 2T17.

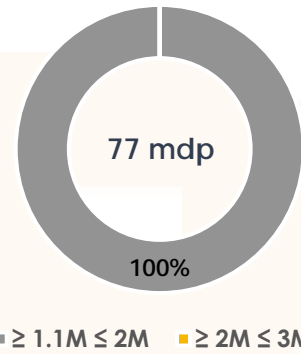
Interés Residencial:

2T16



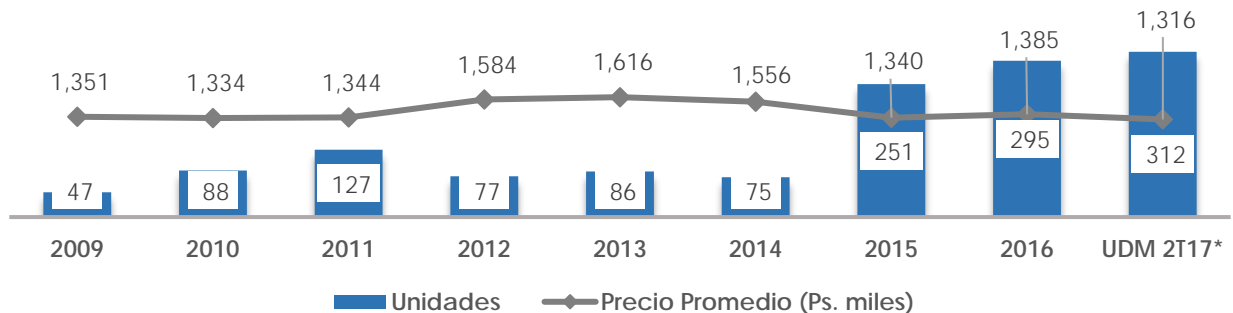
2T17

↓ 12.0%



Los ingresos del segmento de vivienda residencial registraron una disminución de 12.0% AsA en el 2T17, a pesar del incremento de 16.9% AsA en su número de unidades escrituradas, siguiendo una disminución de 24.7% en su precio promedio, el cual se ubicó en Ps.1,109 mil.

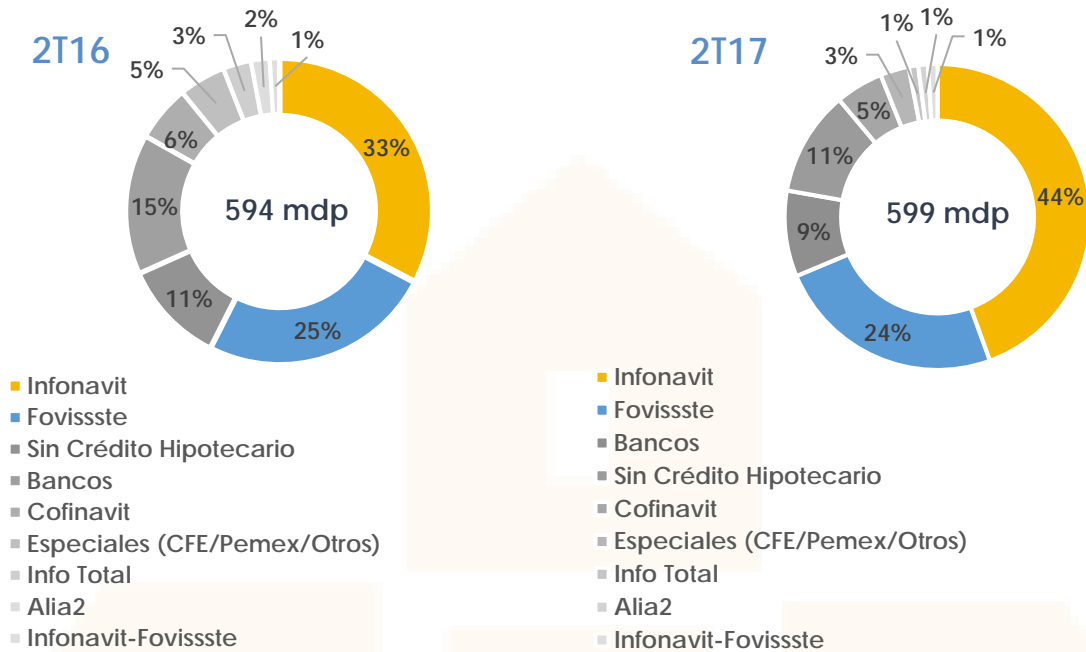
Precios Promedio y Unidades Escrituradas del Segmento Residencial



*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2016 y los primeros 2 de 2017

Los resultados del 2T17 permitieron seguir consolidando la tendencia creciente en la escrituración de unidades del segmento, la cual ronda las 312 unidades UDM, con un precio promedio que se ubica cercano a los Ps.1.3 mills., el cual consideramos que incrementará durante el 2S17 por el inicio de nuevos proyectos de la Compañía en este segmento.

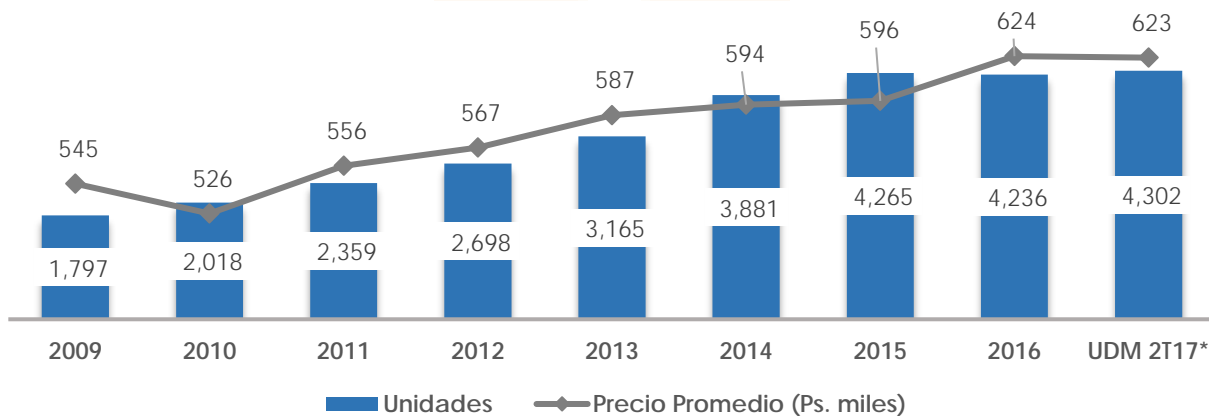
INGRESOS POR TIPO DE FINANCIAMIENTO



Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para nuestros clientes fueron Infonavit y Fovissste, que al 2T17 representaron 44.3% y 23.9%, respectivamente, y donde anticipamos: i) una mayor participación de los cuentahabientes de Infonavit Tradicional derivado del aumento en el tope máximo 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 ventas sin créditos hipotecarios, créditos bancarios y especiales, representó el 23.2%, mostrando un retroceso de 7.0 pp. respecto del 30.2% del año anterior, derivado del incremento de 11.2 pp. en la participación de los financiamientos por medio del Infonavit Tradicional, ante la liberación de los nuevos lineamientos en el otorgamiento de créditos.

Destacan los niveles estables del IMOR (Índice de Morosidad) de los créditos hipotecarios de la banca comercial, ubicados en niveles del 2.6%, así como la alta proporción de créditos colocados a tasa fija.

PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO

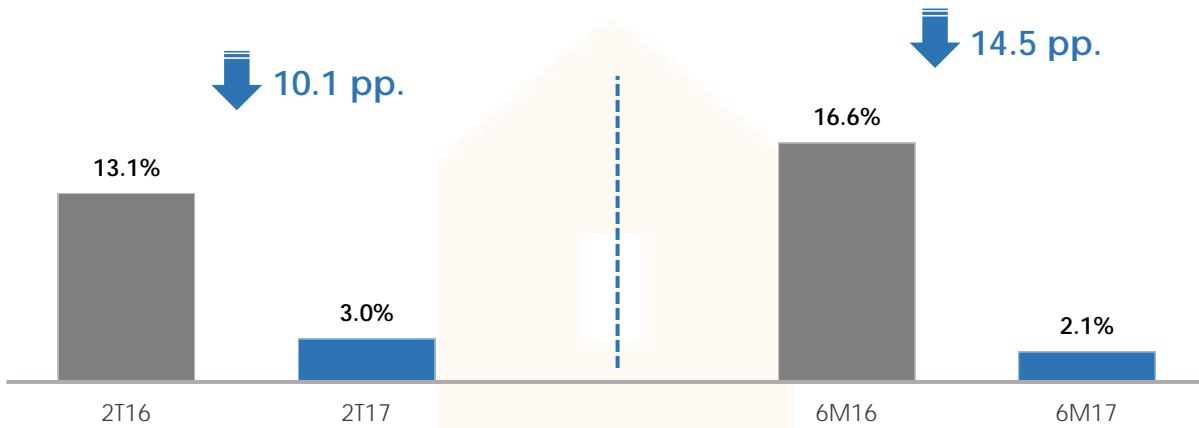


*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2016 y los 2 primeros de 2017

En el 2T17, el precio promedio consolidado, incluyendo ingresos por equipamiento fue de Ps.623 mil, un aumento de Ps.10 mil AsA, es decir, 1.7% vs. el 2T16, continuando con la tendencia ascendente mostrada en trimestres anteriores.

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 residencial, logrando una nula dependencia de los subsidios a la vivienda. La participación de dichos subsidios en el total de ingresos en el 2T17 se encontró en un rango de 3%, mismo que estimamos se ubique hacia un 5% al final del ejercicio en línea con un mayor ritmo en la aportación de subsidios por parte de los institutos de vivienda hacia el 2S17.

Es importante destacar que el rango con el que operamos en lo referente a viviendas escrituradas con subsidio es de los más sanos de la industria, y nos ha permitido mantener estabilidad en nuestros resultados, aún, a pesar de 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.

DESEMPEÑO FINANCIERO

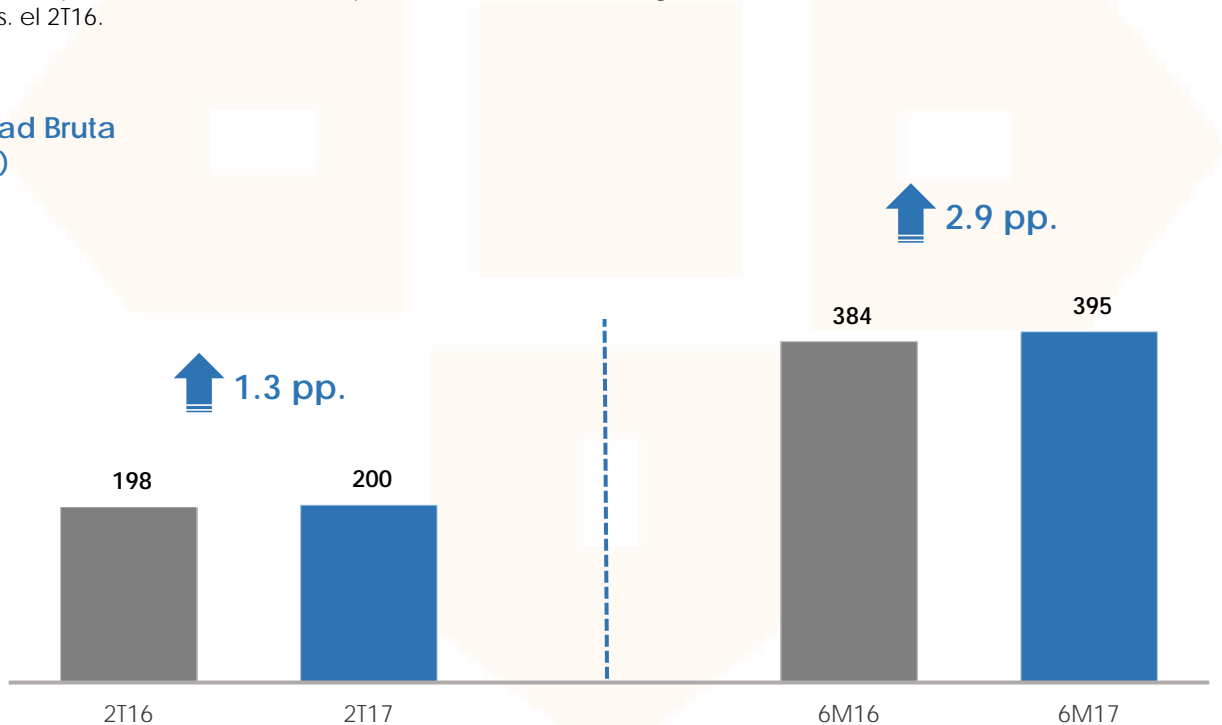
ESTADO DE RESULTADOS

Costo de Ventas

Concepto (mdp)	2T17	2T16	Δ%	6M17	6M16	Δ%
Costo de Ventas (sin intereses)	437	422	3.7	844	819	3.1
Intereses capitalizados	16	14	10.3	30	28	6.3
Total Costo de Ventas	453	436	3.9	874	847	3.2
Costo a Ingresos (%)	69.3	68.8	0.5 pp	68.9	68.8	0.1 pp

El Costo de Ventas del 2T17 se ubicó en Ps.453 mills., un crecimiento de 3.9% con respecto al 2T16; derivado de los mayores precios de los materiales de construcción, principalmente cemento, grava y arena, que no fueron ajenos a las presiones inflacionarias que persisten en la economía mexicana en general. Estos aumentos se lograron contener en gran parte por nuestras políticas de abastecimiento y negociación de grandes volúmenes que, del mismo modo, llevaron a que el Costo de Ventas represente el 69.3% de los ingresos totales en el 2T17, un aumento moderado de 50 pbs. vs. el 2T16.

Utilidad Bruta (mdp)



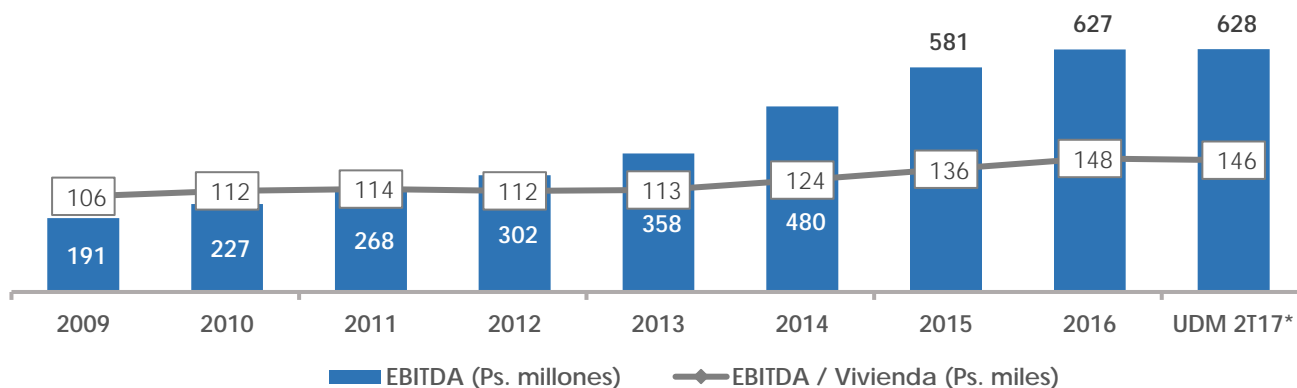
La Utilidad Bruta del 2T17 sumó los Ps.200 mills, representando un incremento de 1.3% AsA, por debajo del crecimiento de los ingresos totales consolidados, a raíz del incremento en el Costo de Ventas, mencionado anteriormente.

Gastos de Administración y Ventas y Otros Gastos

CONCEPTO (mdp)	2T17	2T16	Δ%	6M17	6M16	Δ%
Gastos de Administración	90	86	4.7	168	154	9.1
Otros Gastos Netos	(3)	(1)	215.1%	(4)	(1)	212.9
(-) Depreciación	(4)	(4)	(11.5)	(7)	(7)	1.4
Total GAV y Otros Gastos	84	81	3.3	157	145	7.7
GAV y Otros Gastos a Ingresos	12.8%	12.8%	0.0 pp	12.3%	11.8%	0.5 pp

Los GAV y Otros Gastos ascendieron a Ps.84 mills. en el 2T17, un aumento de 3.3% anual, resultado atribuido principalmente a nuevas estructuras operativas, comerciales y administrativas de las nuevas plazas en las que estamos por iniciar titulaciones de vivienda durante el 3T17 y 4T17. Dicho incremento ha sido compensado parcialmente a través de eficiencias en el gasto por marketing corporativo y por economías de escala en nuestra estructura corporativa. De tal modo, la proporción de GAV y Otros Gastos sobre Ingresos fue de 12.8% en el 2T17, misma proporción a lo registrado en el mismo periodo del año anterior.

EBITDA



*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2016 y los 2 primeros de 2017

El EBITDA ascendió a los Ps.132 mills. en el 2T17, aumentando 1.0% con respecto al mismo periodo del año anterior, en tanto el EBITDA UDM al 2T17 se ubicó en Ps.628 millones, creciendo 3.2% vs. el EBITDA UDM al 30 de junio de 2016, y prácticamente 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 2T16, y de la misma forma, disminuyó marginalmente vs. el del ejercicio 2016.

INTEGRACIÓN DE EBITDA						
CONCEPTOS (mdp)	2T17	2T16	Δ%	6M17	6M16	Δ%
Utilidad Neta	79	75	5.1	160	154	4.1
más Impuesto Sobre la Renta	23	25	(8.1)	49	53	(7.5)
Utilidad antes de impuestos	102	100	1.8	210	207	1.1
(+) Costo Integral de Financiamiento	26	26	1.6	51	51	0.3
(+/-) Participación en Negocios Conjuntos	(1)	(1)	(35.2)	(1)	(2)	(52.2)
(+) Depreciación	(4)	(4)	(11.5)	(7)	(7)	1.4
EBITDA	132	131	1.0	269	267	0.6
Margen EBITDA	20.2%	20.7%	(0.4 pp)	21.2%	21.7%	(0.5 pp)

Costo Integral de Financiamiento (CIF):

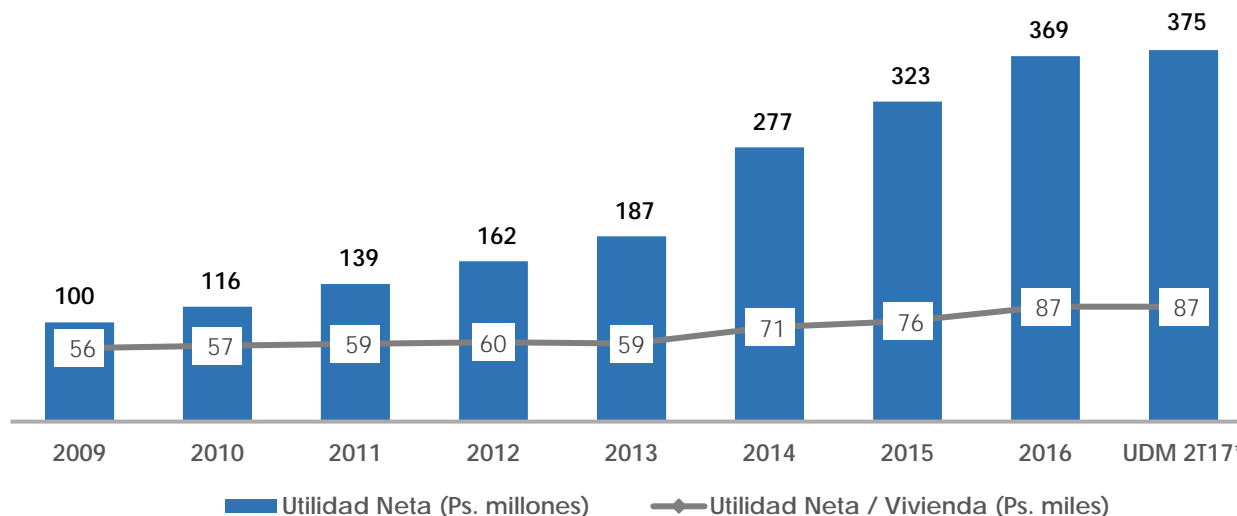
CONCEPTO (mdp)	2T17	2T16	Δ%	6M17	6M16	Δ%
Intereses capitalizados	16	14	10.3	30	28	6.3
Ingresos por Intereses	(4)	(2)	94.3	(8)	(3)	138.7
Gastos financieros	15	14	6.7	29	26	11.7
Total CIF	26	26	1.6	51	51	0.3
CIF a Ingresos	4.0%	4.1%	(0.1 pp)	4.0%	4.1%	(0.1 pp)

El Costo Integral de Financiamiento (CIF) registró Ps.26 mills. durante el trimestre, lo que representa un incremento de 1.6% AsA, atribuido en parte al incremento en las tasas de interés, mientras su proporción a ingresos disminuyó en 10 pbs.

Impuestos a la Utilidad:

Los Impuestos a la Utilidad por el 2T17 fueron de Ps.23 mills., una reducción de 8.1% vs. el 2T16. La tasa efectiva impositiva para la Compañía, al cierre del 2T17, fue de 22.4%, la cual se compara favorablemente a la tasa de 24.8% del 2T16.

Utilidad Neta:



*Con información financiera de los últimos 2 trimestres de 2016 y los 2 primeros de 2017

La utilidad neta alcanzó los Ps.79 mills. en el 2T17, representando un incremento de 5.1% AsA, debido principalmente a los menores gastos de depreciación y amortización, un resultado más favorable en negocios conjuntos y una menor carga fiscal. La Utilidad Neta UDM alcanzó Ps.375 millones, incrementando 10.7% vs. el 2T16.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes:

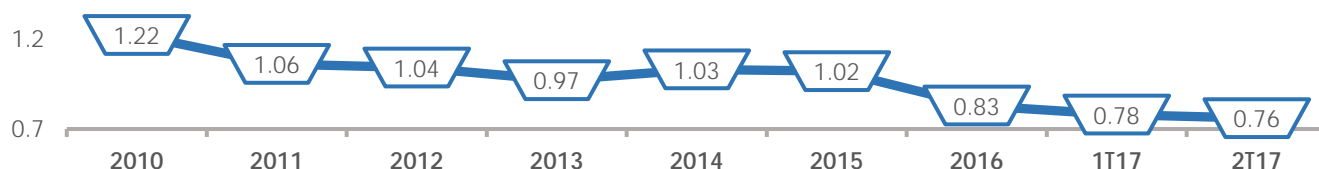
Vinte busca mantener un saldo de efectivo disponible en caja de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, consideramos que dicho monto constituye un equilibrio entre la estabilidad financiera requerida para afrontar cualquier eventualidad y la maximización del uso productivo de los recursos financieros de la Compañía. Al cierre del 2T17, el saldo de efectivo y equivalentes fue de Ps.201mills. que se compara contra Ps.218 mills. del 2T16, un decremento del 7.8%. Al 30 de junio de 2017, el saldo de efectivo equivalió a 5.4 semanas de costo de ventas y gastos financieros.

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 2T17, se registró una disminución en la rotación de capital de trabajo en comparación con el 0.97x del 2T16, para terminar en 0.76x, 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 0.91x, muestra de nuestro fortalecimiento operativo y capacidad ejecutiva.

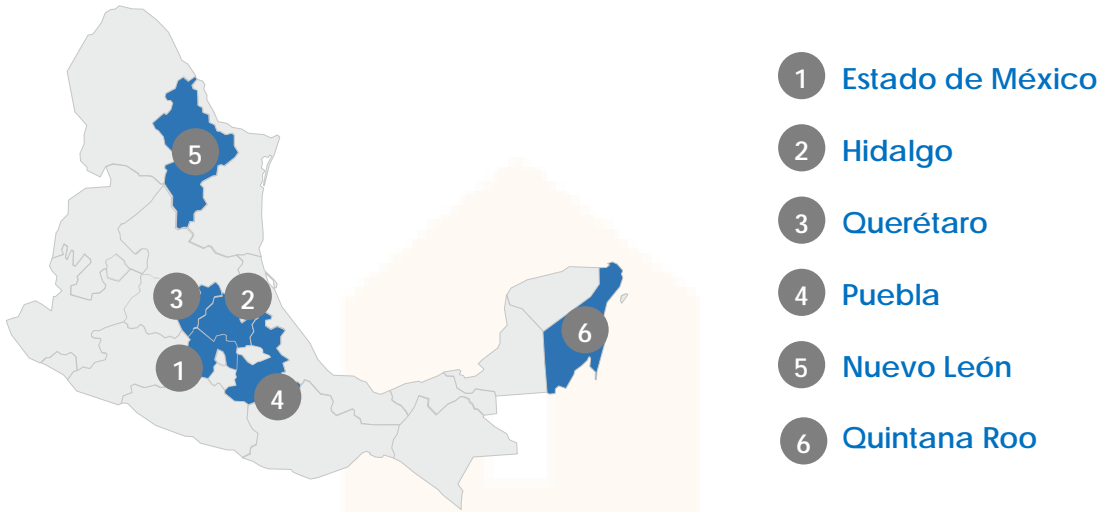
Inventarios Inmobiliarios:

CONCEPTO (mdp)	2T17	2T16	Δ%
Terrenos en desarrollo	1,445	1,366	5.8
Obra en Proceso	785	593	32.4
Viviendas modelo	37	34	9.4
Locales comerciales y módulos de ventas	100	76	31.8
Materiales para Construcción y Otros	139	117	18.3
Terrenos Largo Plazo (incluye tierra e infraestructura)	1,302	646	101.6
Total Inventarios Inmobiliarios	3,807	2,832	34.5

Al finalizar el 2T17, el saldo del Inventario Inmobiliario se ubicó en Ps.3,807 mills., incrementándose 34.5% respecto a los Ps.2,832 mills. registrados el 2T16. 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 aproximadamente 31.7 mil viviendas, que garantiza alrededor de 5 años de operación sobre la edificación esperada, considerando nuestro ritmo promedio histórico de crecimiento.

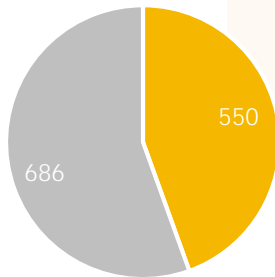
Deuda:

CONCEPTO (mdp)	2T17	2T16	Δ%
Deuda Bruta	1,237	1,149	7.7
Deuda Neta	1,036	930	11.3

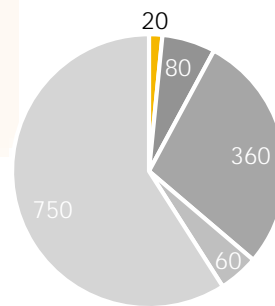
La deuda de Vinte, descontando los gastos de colocación en conformidad con las NIIFs, asciende a Ps.1,237 mills., y considerando los gastos de colocación, alcanza los Ps.1,270 mills. La deuda bruta incrementó 7.7% AsA al 30 de junio de 2017, como resultado de la reciente colocación de CEBUREs en la Bolsa Mexicana de Valores. Mientras la deuda neta ascendió a Ps.1,036 mills. en el mismo periodo, un incremento de 11.3% anual, a causa del mismo efecto.

Al cierre del 2T17, la deuda de Vinte se encuentra denominada en su totalidad en moneda nacional y aproximadamente el 38% (45% de la deuda neta) está contratada a una tasa fija promedio ponderada de 9.1%, que se compara favorablemente contra el promedio del sector vivienda.

Deuda (mdp)



Vencimiento de la Deuda



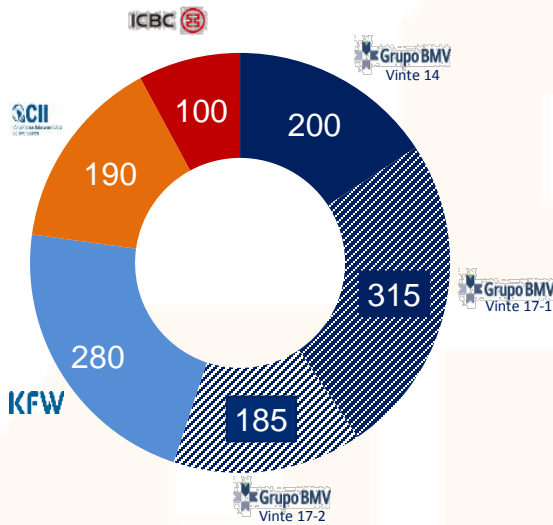
■ Líneas Bancarias* ■ Certificados Bursátiles** ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021+

* Diversos Bancos. Vinte mantiene líneas disponibles por 1,627 mills.
 ** Emisión de VINTE14, VINTE 17 y VINTE 17-2.

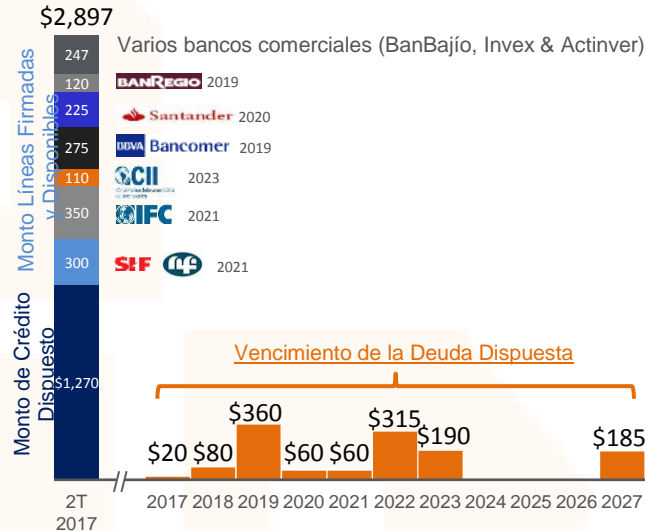
En cuanto al perfil de financiamiento el plazo promedio es a 6.2 años y los próximos vencimientos para 2017 y 2018 ascienden a Ps.20 mills. y Ps.80 mills. respectivamente.

Es importante destacar que una vez concluido el proceso de refinanciamiento de los pasivos financieros, con los recursos obtenidos por la colocación de CEBUREs, el perfil de deuda de Vinte mejoró significativamente, observándose una ampliación del plazo promedio de la deuda dentro de un rango de 5.5 a 6.2 años y un incremento en la proporción de deuda en tasa fija a 45% al cierre del 2T17 desde el 37% reportado en el 1T17.

Participación de Deuda por Banco (1,270 mdp)



Acceso a Financiamiento Comprometido

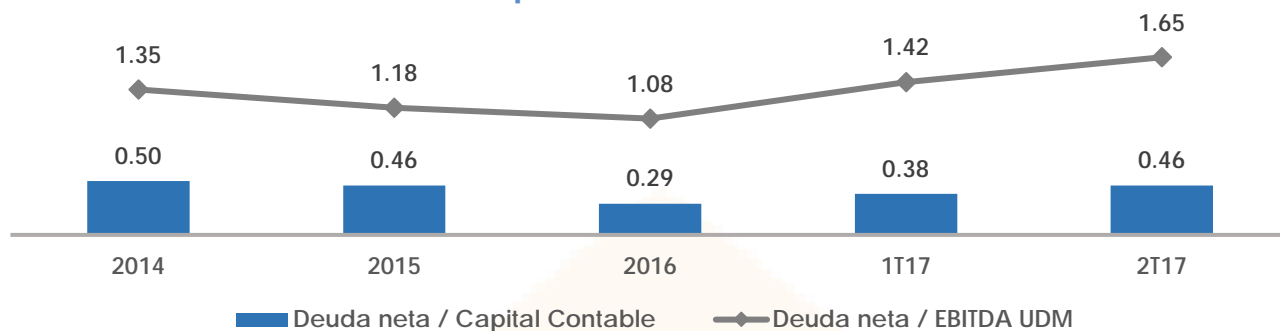


Las líneas de crédito firmadas no dispuestas ascendieron a un monto total de Ps.1,627 mills. al cierre del 30 de junio de 2017, principalmente compuestas por contratos de largo plazo, representando un incremento de 38.0% respecto a la cifra registrada al 31 de marzo de 2017; como resultado de la ampliación y contratación de importantes líneas de crédito, incluyendo la del Banco Industrial y Comercial de China (ICBC), por un monto de Ps.100 mills.

Asimismo, al cierre del 2T17, se ha dispuesto del 44% de las líneas de crédito firmadas, inferior al 49% registrado al 2T16, muestra de una mayor holgura financiera de nuestra Compañía.

En suma, estos avances en la ampliación, diversificación y disponibilidad de financiamiento, de la mano del mejoramiento del perfil de deuda, nos brindan un sólido posicionamiento financiero para aprovechar al máximo nuevas oportunidades de crecimiento, en seguimiento a la capitalización de los recursos de la OPI realizada en septiembre del año anterior.

Apalancamiento



Los indicadores de apalancamiento de Vinte se encuentran en niveles aceptables al cierre del 2T17, aun cuando muestran un ajuste al alza respecto al año anterior, derivado del avance en las inversiones en obra para el arranque de nuevos desarrollos en el segmento medio y residencial. En el caso de la razón de Deuda neta / EBITDA, se apreció un aumento de 1.53x a 1.65x, mientras, la relación de Deuda neta a Capital Contable pasó de 0.59x a 0.46x. No obstante, al tratarse de aumentos transitorios, se espera que los niveles de apalancamiento de Vinte regresen a sus niveles normales al cierre del 4T17.

Capital Contable:

El capital contable sumó Ps.2,274 mills. al 30 de junio de 2017, un aumento de 52.4% AsA, explicado principalmente por los recursos obtenidos en la OPI.

Razones Financieras:

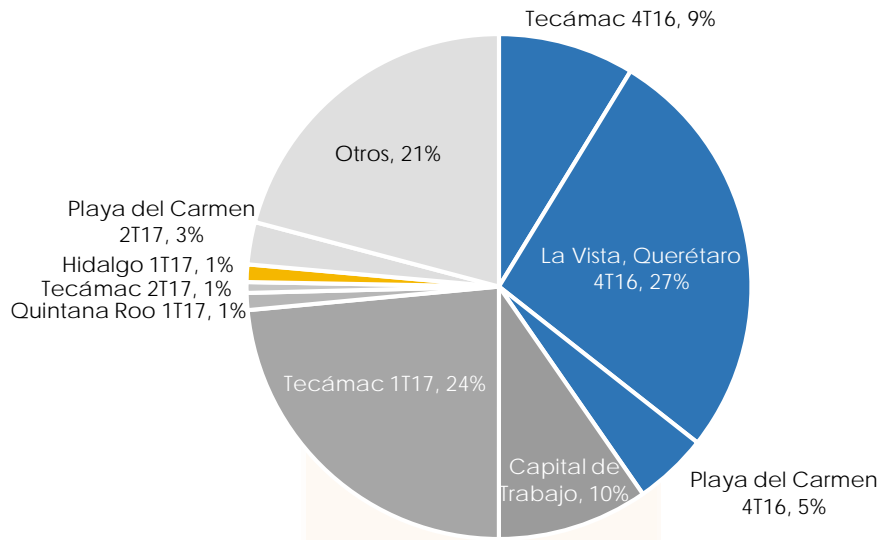
Los indicadores de retorno sobre la inversión medidos con el ROE y ROIC muestran una ligera disminución al cierre del 2T17, explicado por la capitalización de la OPI. Mediante el uso acreciente de los recursos de capital obtenidos, Vinte espera retornar a su nivel histórico de rentabilidad en los próximos 24 meses.

Flujo Libre de Efectivo:

Conceptos (mdp)	6M17	6M16	UDM 2T17	UDM 2T16
EBITDA	269	267	628	609
- Cambio en Inventarios Totales	(361)	(179)	(976)	(420)
- Cambio en Cuentas por Cobrar	14	30	(100)	(48)
- Cambio en otros activos	(17)	(111)	22	(184)
+ Cambio en Cuentas por Pagar	(160)	(143)	31	52
+ Cambio Anticipo de Clientes	67	25	63	(60)
= Flujo de Efectivo de la Operación	(188)	(111)	(331)	(51)
- Intereses netos	(51)	(51)	(109)	(113)
- ISR pagado	(19)	(22)	(55)	(44)
- Dividendos	(82)	(73)	(154)	(142)
= Flujo Libre de Efectivo	(340)	(256)	(649)	(350)

El flujo libre de efectivo descendió a Ps.-340 mills. al cierre del 2T17, comparado con los Ps.-256 mills. al cierre del 2T16. Este resultado se explica por el avance en inversiones inmobiliarias realizadas con los recursos obtenidos en la OPI.

Utilización de recursos de la OPI:



Aplicación de Recursos de la OPI:

Período	Desarrollo de Proyectos	Capital de Trabajo	Otros*	Total (mdp)
4T16	246	59	-	305
1T17	154	-	-	154
2T17	23	-	128	151
Total	423	59	128	611
OPI				611
Recursos por aplicar				0

*Inversiones en infraestructura de nuevos proyectos

Al cierre del 2T17 hemos aplicado al 100% los recursos obtenidos a través de la OPI, con los cuales fuimos capaces de llevar a cabo nuestras inversiones estratégicas, de la mano del mejoramiento de las condiciones de financiamiento de la Compañía.

Inicio de proyectos:

Desarrollo	Ubicación	Segmento	# de viviendas
Real Carrara	Tecámac, Estado de México	Medio / Residencial	180
Real Vizcaya	Tecámac, Estado de México	Medio / Residencial	597
Real Madeira	Pachuca, Hidalgo	Medio / Residencial	1,616
Real Amalfi	Playa del Carmen, Q. Roo	Medio / Residencial	2,208
Real Catania	Cancún, Q. Roo	Medio / Residencial	1,075

La Compañía espera iniciar titulaciones de 5 desarrollos de segmento medio-residencial al cierre del 4T17. Con el fin de completar el arranque exitoso de estos nuevos proyectos, Vinte ha intensificado sus inversiones en infraestructura, urbanización y obra en proceso en dichas localidades, para así contar con el inventario de vivienda requerida para el plan de titulación de la segunda mitad del año.

INFORMACIÓN ADICIONAL

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El 2 de mayo de 2017, Vinte anunció la firma de una línea de crédito con el Banco Industrial y Comercial de China (ICBC) por un monto de Ps.100 mills., los cuales fueron destinados al financiamiento de necesidades operativas de la Compañía y para promover el crecimiento de su negocio.
- ✦ El 29 de junio de 2017, Vinte concluyó exitosamente la colocación de un total de \$500 millones de pesos en deuda de largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores, mediante dos emisiones de Certificados Bursátiles con plazos de 5 y 10 años. Con un objetivo original de colocación de \$300 millones de pesos, Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces lo que le permitió colocar \$315 millones de pesos a cinco años y \$185 millones de pesos a 10 años. Los Certificados Bursátiles emitidos con clave de cotización Vinte17 y Vinte17-2 tienen un plazo de 5 y 10 años respectivamente, y pagarán el primero una tasa de interés variable igual a TIE+2.30% y el segundo una tasa fija del 9.70%. Cuentan con una calificación crediticia de 'A+' por parte de Verum y HR Ratings. La totalidad de los recursos obtenidos serán destinados al refinanciamiento de pasivos.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx	Ps.31.00	Compra
Citigroup	Alejandro Lavin	alejandro.lavin@citi.com	Ps.31.00	Neutral
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 2T17



Fecha: Martes 25 de julio de 2017

Hora: 09:00 A.M. (Hora del Centro, Cd. Mx.)
10:00 A.M. (Hora del Este, N.Y.)

Dirigida por:

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 2T17:**

Lunes 24 de julio de 2017
(al cierre del mercado)

Información adicional:

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

Inmobiliaria
Vinte
Una vida como debería ser la vida.

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 y JUNIO 2016
(EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	JUN 30, 2017	JUN 30, 2016	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	201,364	218,391	(7.8)
Cuentas por cobrar	313,615	213,296	47.0
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	11,206	5,359	109.10
Inventarios inmobiliarios	2,505,849	2,186,203	14.6
Pagos anticipados y otros activos	205,207	244,510	(16.1)
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	3,237,241	2,867,759	12.9
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	1,301,559	645,593	101.6
Pagos Anticipados	-	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo	43,402	33,026	31.4
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	55,066	57,943	(5.0)
Otros activos a largo plazo	19,955	15,979	24.9
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	-	503	-
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	1,419,983	753,043	88.6
TOTAL DE ACTIVOS	4,657,223	3,620,802	28.6
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	70,000	250,625	(72.1)
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	37,904	28,315	33.9
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	11,289	50,838	77.8
Cuentas por pagar a proveedores	170,684	130,071	31.2
Dividendos por pagar	83,018	72,500	14.5
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	117,231	91,389	28.3
Anticipo de Clientes	145,037	81,628	77.7
Impuestos y gastos acumulados	70,011	80,738	(13.3)
Impuesto sobre la renta	-	-	-
Participación de utilidades por pagar	2,646	8,242	(67.9)
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	707,823	794,346	(10.9)
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo	480,480	701,616	(31.5)
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	686,419	196,381	249.5
Beneficios a Empleados	1,700	1,582	7.5
Impuestos a la utilidad diferidos	506,786	434,865	16.5
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	1,675,384	1,334,445	25.5
TOTAL DE PASIVOS	2,383,207	2,128,791	12.0
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	862,281	251,357	243.1
Reserva para readquisición de acciones	61,150	-	-
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,190,218	1,086,650	9.5
Resultados del Ejercicio	160,367	154,004	4.1
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	2,274,016	1,492,012	52.4
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	4,657,223	3,620,802	28.6

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
(EN MILES DE PESOS)

	2T17	2T16	Var.%	6M17	6M16	Var.%
INGRESOS	653,533	633,761	3.1	1,269,138	1,230,837	3.1
Costo de Ventas	453,056	435,868	3.9	873,943	846,773	3.2
UTILIDAD BRUTA	200,477	197,893	1.3	395,195	384,064	2.9
Gastos de Administración y Venta	90,429	86,390	4.7	167,873	153,882	9.1
Otros Gastos (Ingresos) neto	(2,707)	(859)	215.1	(3,939)	(1,259)	212.9
UTILIDAD DE OPERACIÓN	112,755	112,362	0.4	231,261	231,441	(0.1)
Resultado Integral de Financiamiento	10,531	11,587	(9.1)	20,749	22,366	(7.2)
Participación en Negocios Conjuntos	(650)	(1,003)	(35.2)	(846)	(1,769)	(52.2)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	101,574	99,772	1.8	209,666	207,306	1.1
ISR	22,779	24,792	(8.1)	49,299	53,302	(7.5)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	78,795	74,980	5.1	160,367	154,004	4.1

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
(EN MILES DE PESOS)

	6M17	6M16	Δ%
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	209,666	207,306	1.1
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	7,344	7,243	1.4
Amortización de gastos de colocación de deuda	5,786	4,021	43.9
Baja de activos	191	349	(45.3)
Participación en negocio conjunto	845	-	-
Intereses a cargo	(8,720)	40,089	(121.8)
Intereses a favor	(3,636)	(5,328)	(31.8)
Suma	211,477	253,680	(16.6)
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Incremento en cuentas por cobrar	12,210	27,541	(55.7)
(Incremento) decremento en acreedores	(46,654)	(14,746)	216.4
Incremento en inventarios inmobiliarios	(346,292)	(179,159)	93.3
(Incremento) decremento de otros activos circulantes	(29,922)	(107,710)	(72.2)
Incremento de proveedores	(20,767)	(41,771)	(50.3)
Incremento (Decremento) en anticipo a clientes	67,262	24,782	171.4
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	(3,212)	4,863	(166.0)
Participación del personal en las utilidades pagadas	(12,809)	(5,206)	146.0
Intereses cobrados	3,636	5,328	(31.8)
Beneficios a los empleados	(4,845)	136	(3,662.5)
EFFECTIVO GENERADO (UTILIZADO) POR LAS OPERACIONES	(169,915)	(32,260)	426.7
Impuesto sobre la renta pagado	(15,080)	(15,080)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	(184,994)	(47,340)	290.8
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo.	(8,912)	(9,438)	(5.6)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	1,769	(100.0)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(8,912)	(7,669)	16.2
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aumentos de Capital	1,634,907	747,307	118.8
Aumento en instituciones de crédito	1,578,530	818,933	92.8
Recompra de Acciones	(28,530)	-	-
Disminución en instituciones de crédito	(1,278,059)	(497,779)	156.7
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(56,377)	(71,626)	(21.3)
Gastos de colocación de deuda	(20,977)	(4,417)	374.9
Dividendos pagados	(81,982)	(72,500)	13.1
Intereses pagados	8,720	(40,089)	(121.8)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	177,702	60,896	191.8
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(16,204)	5,887	(375.3)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	217,568	212,504	2.4
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	201,364	218,391	(7.8)