



# Reporte Trimestral

---

3T17

Inmobiliaria

**Vinte**



Una vida como debería ser la vida.

## VINTE REPORTA CRECIMIENTO DE 12.7% EN EBITDA Y DE 12.5% EN UTILIDAD NETA DURANTE EL 3T17

Cd. de México, México a 26 de octubre 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 tercer trimestre de 2017. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos, no auditadas, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones por redondeo.

### INFORMACIÓN RELEVANTE

- Con un incremento en precio de un 10.9% y una reducción de volumen de 4.4% se logró crecer en ingresos 6.5%, 12.7% en EBITDA y 12.5% en utilidad neta, reflejo de la estrategia de Vinte de enfoque en vivienda media y residencial y de estar en niveles mínimos de subsidios en 3.3%.
- Flujo de efectivo positivo en 133 millones de pesos en el tercer trimestre del año, tras haber invertido los recursos del IPO en proyectos que ya empiezan a generar flujos.
- Reducción en el apalancamiento de 1.65x a 1.58x Deuda Neta/EBITDA, y de 0.46x a 0.43x Deuda Neta/Capital Contable comparado con el segundo trimestre del 2017.
- Margen neto últimos doce meses de 13.6%, el mayor en la historia de la Compañía, incrementando la utilidad neta por viviendas de 87 mil pesos en el 3T17 comparado con 74 mil pesos en el 3T16.
- ROE en 17.7%, en línea con el plan de negocios, tras haber aumentado el capital de la Compañía en el IPO casi un 40% en octubre del año pasado.

### RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

(Ps. Mills.)	Estado de Resultados						Márgenes %			
	3T17	3T16	Δ%	UDM	UDM	Δ%	3T17	3T16	UDM	UDM
Viviendas (Unid) y Precio Promedio (miles)	1,150	1,203	(4.4)	4,249	4,305	(1.3)	654.7	590.4	640.6	611.9
<b>Ingresos</b>	<b>771</b>	<b>724</b>	<b>6.5</b>	<b>2,837</b>	<b>2,698</b>	<b>5.2</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Costo de Ventas (Sin intereses)	509	482	5.5	1,853	1,769	4.8	66.0	66.7	65.3	65.6
Utilidad Bruta	262	241	8.5	984	929	6.0	34.0	33.3	34.7	34.4
GAV y otros Gastos	93	92	1.8	337	300	12.4	12.1	12.7	11.9	11.1
<b>EBITDA</b>	<b>169</b>	<b>150</b>	<b>12.7</b>	<b>647</b>	<b>629</b>	<b>2.9</b>	<b>21.9</b>	<b>20.7</b>	<b>22.8</b>	<b>23.3</b>
Dep y amortización	6	4	58.2	17	15	16.8	0.8	0.5	0.6	0.5
CIF	34	30	12.6	113	114	(0.8)	4.4	4.2	4.0	4.2
Participación en Negocios Conjuntos	(0)	(1)	(92.6)	(2)	(3)	(53.9)	(0.0)	(0.2)	(0.1)	(0.1)
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>129</b>	<b>114</b>	<b>12.5</b>	<b>516</b>	<b>497</b>	<b>3.8</b>	<b>16.7</b>	<b>15.8</b>	<b>18.2</b>	<b>18.4</b>
ISR	28	25	12.7	130	143	(9.1)	3.7	3.5	4.6	5.3
<b>Utilidad Neta</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>12.5</b>	<b>386</b>	<b>354</b>	<b>9.0</b>	<b>13.0</b>	<b>12.3</b>	<b>13.6</b>	<b>13.1</b>
<b>Razones Financieras</b>	<b>Sep. 2017</b>	<b>Sep. 2016</b>		<b>Balance General</b>	<b>Sep. 2017</b>	<b>Sep. 2016</b>				
ROE	17.7%	24.0%		Efectivo y Equivalentes	221	200				
ROIC	20.7%	26.9%		Deuda Bruta	1,247	1,286				
Cobertura Intereses	5.75x	5.53x		Deuda Neta	1,026	1,087				
Deuda Bruta / EBITDA	1.93x	2.05x		Total Pasivos	2,469	2,376				
Deuda Neta / EBITDA	1.58x	1.73x		Capital Contable	2,374	1,581				
Pasivos Totales / CC	1.04x	1.50x								
Deuda Neta / CC	0.43x	0.69x								
Costo de la deuda	8.9%	10.6%								
Rotación de Cap. De Trabajo	0.77x	0.95x								
EBITDA UDM por vivienda	152k	146k								

## CARTA DEL PRESIDENTE

Este tercer trimestre, celebramos nuestro primer aniversario como empresa pública, marcando el tono de una sólida segunda mitad del año, que nos encaminará a cumplir con los estimados de nuestra Guía 2017.

Los importantes crecimientos de doble dígito alcanzados tanto en EBITDA como en Utilidad Neta derivan de la consolidación de un modelo de negocio enfocado en la rentabilidad sostenible. Hoy ganamos más con menos viviendas escrituradas.

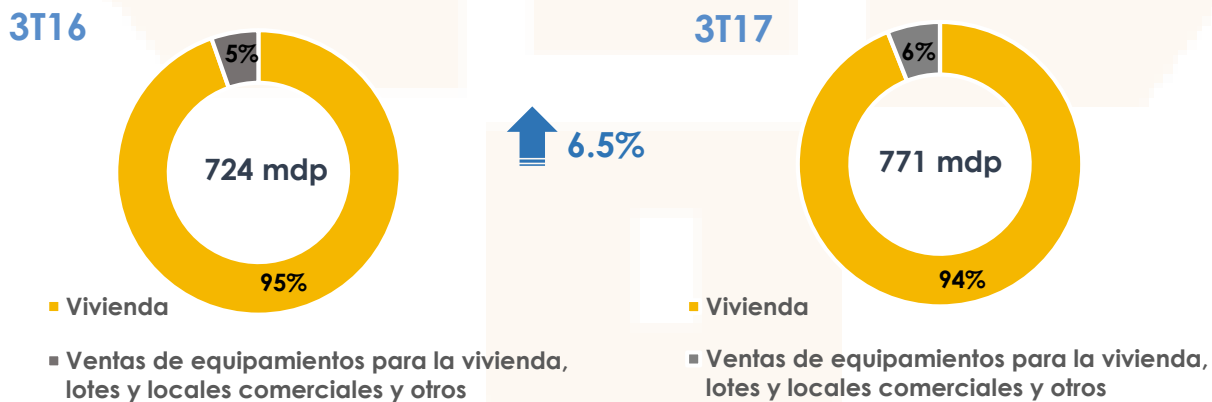
Vinte se enfoca en el desarrollo de comunidades que generen plusvalía, y en ese sentido buscamos generar valor para el cliente, para las comunidades, para las hipotecarias, y para los inversionistas que han confiado en Vinte. Contamos con un modelo de negocios que nos permite tener flexibilidad operativa y estar creciendo en ingresos, a pesar de una reducción importante en la vivienda con subsidios, lo cual muestra de la rapidez con la que podemos cambiar la mezcla de hipotecas de nuestros clientes.

En lo referente a nuestro portafolio de proyectos avanzan conforme al plan de negocios los nuevos desarrollos de vivienda media y residencial: Real Carrara y Real Vizcaya en el Estado de México; Real Madeira, en Hidalgo; La Vista en Querétaro y, Real Amalfi y Real Catania en Quintana Roo, los cuales, en su conjunto representan ventas potenciales de unas 4,400 casas de nivel medio y residencial que forman parte del plan de crecimiento a futuro de la Compañía.

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

## RESULTADOS OPERATIVOS

### INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

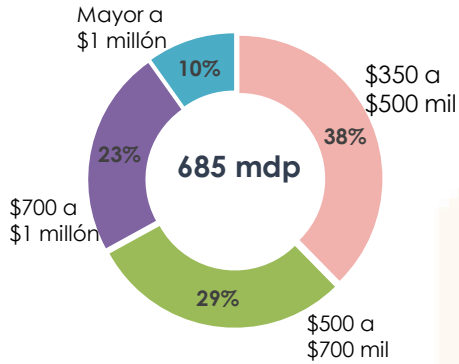


Los Ingresos Totales Consolidados del 3T17 alcanzaron los Ps.771 millones, un incremento de 6.5% respecto a los Ps.724 millones del tercer trimestre del año anterior; impulsados por el aumento de 10.9% en el precio promedio, derivado de una mejor mezcla e incrementos en precio para mantener márgenes por aumento en algunos insumos. Nuestros ingresos consolidados del trimestre también comprenden el aprovechamiento de oportunidades en la venta de locales y terrenos comerciales y otros servicios, por Ps.50 millones.

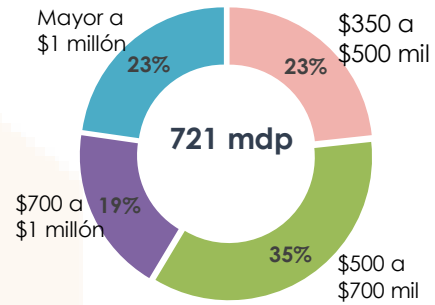
## INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

3T16



3T17

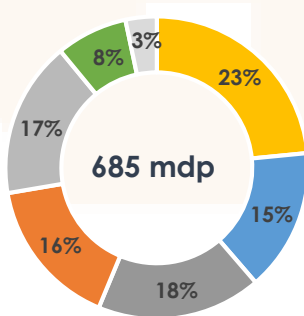


↑ 5.3%

La creación de nuevos empleos formales, así como la mejora de productos hipotecarios, permitió una mejor mezcla de viviendas escrituradas, pasando del 10% del ingreso de las viviendas mayores al millón de pesos, al 23% en el 3T17. Por otro lado, una reducción en la disponibilidad en subsidios, redujo la vivienda menor a 500 mil pesos, del 38% al 23% del total de los ingresos totales de la Compañía.

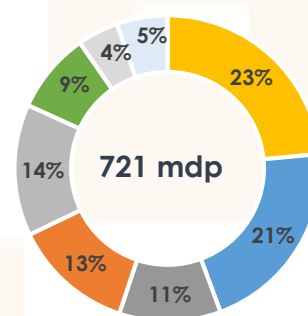
Por plaza:

3T16



- Cd. de México Norte, VIS/VIP
- Cd. de México Norte, VIM
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Querétaro, Qtro.
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q. Roo

3T17



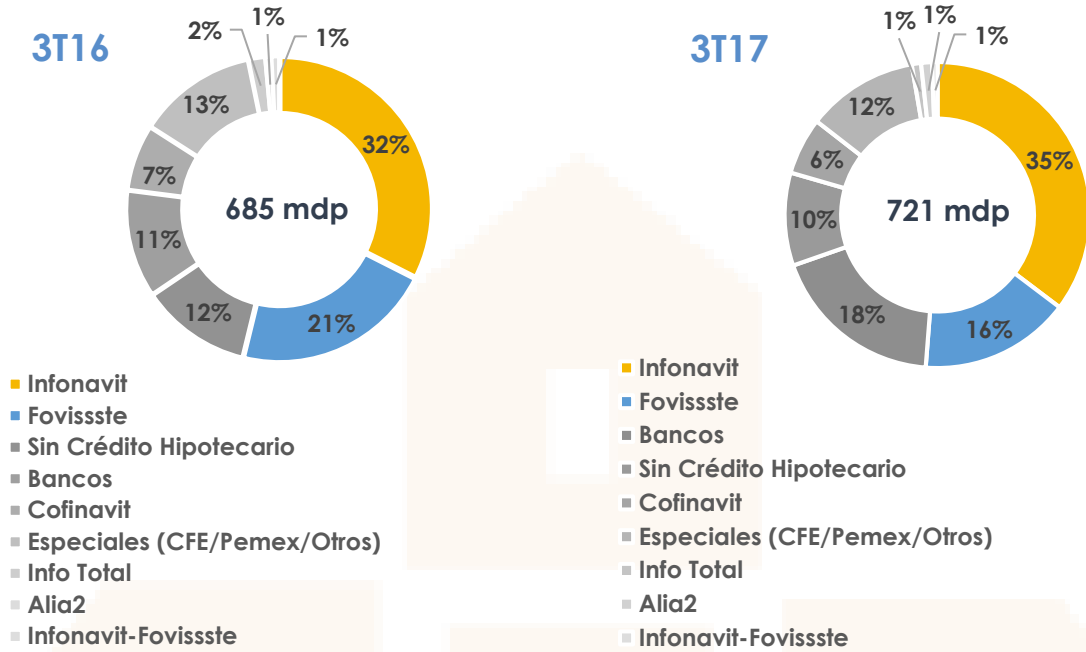
- Cd. de México Norte, VIS/VIP
- Cd. de México Norte, VIM
- Pachuca, Hgo.
- Playa del Carmen, Q. Roo
- Querétaro, Qtro.
- Tula, Hgo.
- Cancún, Q. Roo
- Puebla, Pue.

↑ 5.3%

En el 3T17, sobresalió la aportación en ingresos de nuestro desarrollo Real Carrara en Tecámac, Estado de México, con vivienda de más de 2 millones de pesos, así como la participación ya del 5% de Real Segovia en Puebla.

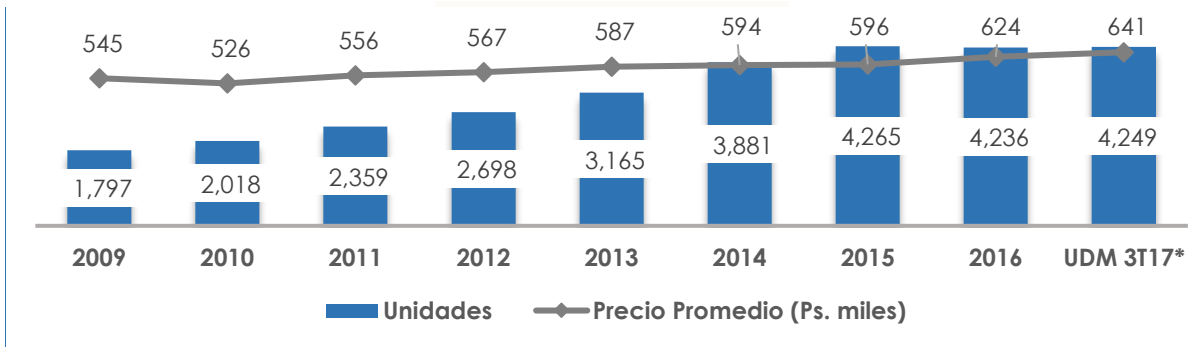


Por tipo de financiamiento:



Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para nuestros clientes fueron Infonavit y Fovissste, que al 3T17 representaron 35.3% y 15.9%, respectivamente, y donde esperamos continuar con una mayor participación de los cuentahabientes de Infonavit Tradicional, derivado del aumento en el tope máximo de crédito otorgado por dicho Instituto en el 2T17. Derivado de lo anterior, la proporción de ventas sin créditos hipotecarios y especiales representó el 21.6%, mostrando un retroceso de 2.8 pp. respecto del 24.4% del año anterior.

**PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO**

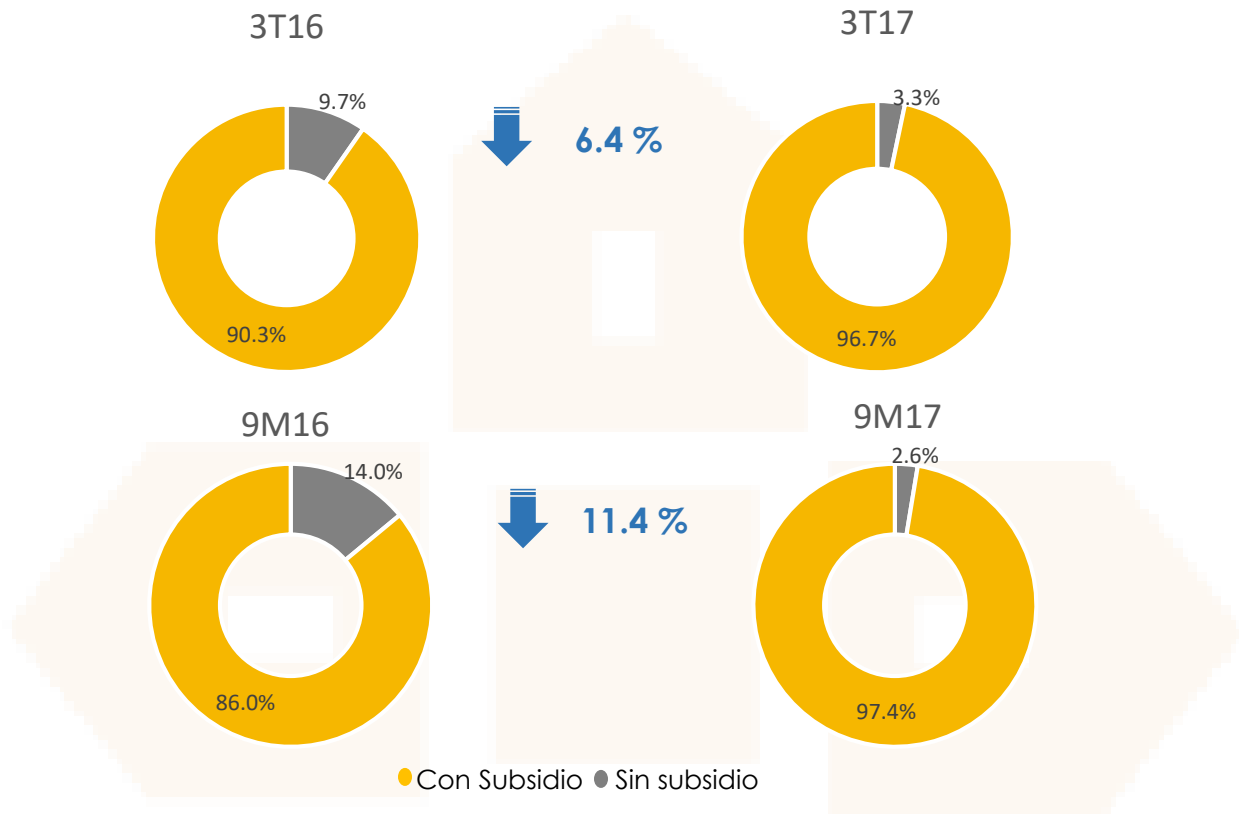


\*Con información financiera del último trimestre de 2016 y los 3 primeros de 2017

En el 3T17, el precio promedio consolidado, incluyendo ingresos por equipamiento, fue de Ps.655 mil, un aumento de Ps.64 mil AsA, es decir, 10.9% vs. el 3T16, mostrando una consistente tendencia ascendente, como resultado del traslado del aumento de los precios en nuestros insumos hacia el cliente y un enfoque hacia el segmento medio y residencial. UDM al 3T17, el precio promedio consolidado alcanzó Ps.641 mil, creciendo 4.7% AsA.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



La participación de subsidios en el total de ingresos del 3T17 se encontró en el rango de 3.3%, desde un 9.7% en el mismo trimestre del año pasado.

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, lo cual nos ha permitido mantener estabilidad en nuestros resultados, aún, considerando 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.

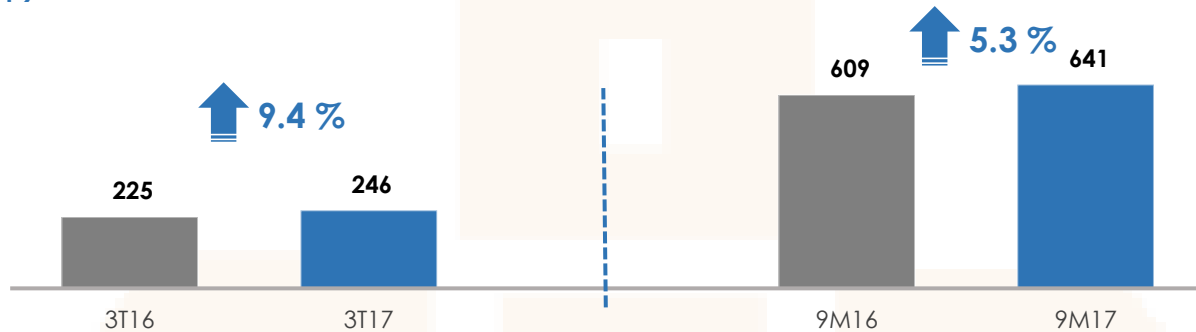
## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Costo de Ventas

El Costo de Ventas del 3T17 se ubicó en Ps.524 mills., 5.2% por arriba del 3T16, representando un 68.0% de los ingresos totales en el trimestre, una disminución de 90 pbs. vs. la del 3T16, derivado de eficiencias en la operación y al incremento en precios de las viviendas, en seguimiento a los aumentos en los insumos de construcción, que nos han ayudado a preservar nuestros márgenes.

#### Utilidad Bruta (mdp)



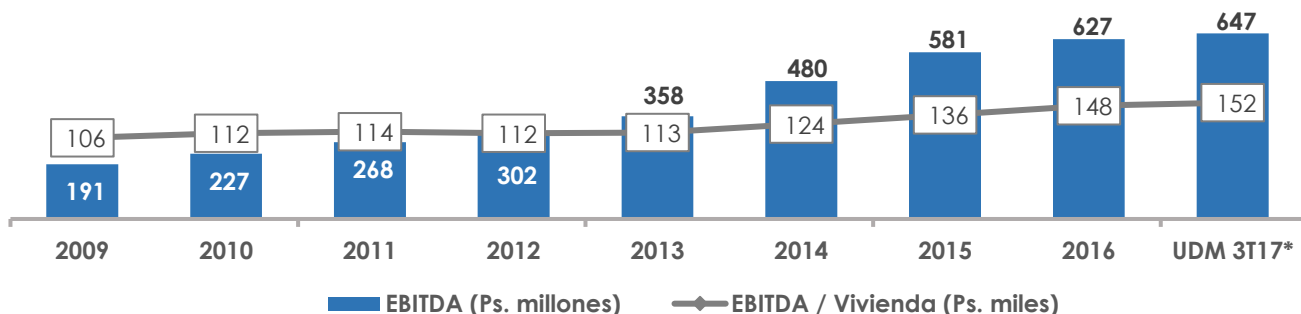
La Utilidad Bruta del 3T17 totalizó Ps.246 mills, representando un aumento de 9.4% AsA, un mayor crecimiento que el obtenido en los ingresos totales consolidados, que fue de 6.5%.

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

Los GAV y Otros Gastos ascendieron a Ps.93 mills. en el 3T17, un aumento de 1.8% anual, resultado atribuido principalmente a los recursos empleados en la operación de las nuevas plazas en las que estamos por iniciar titulaciones de vivienda en el 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 12.1% en el 3T17.

#### EBITDA



\*Con información financiera del último trimestre de 2016 y los 3 primeros de 2017

El EBITDA se ubicó en Ps.169 mills. en el 3T17, un incremento de 12.7% con respecto al mismo periodo del año anterior, Por su parte, el EBITDA por vivienda escriturada se incrementó 17.9% al compararlo con el registrado al 3T16, y similarmente, también incrementó respecto al del 2016.

### Costo Integral de Financiamiento (CIF):

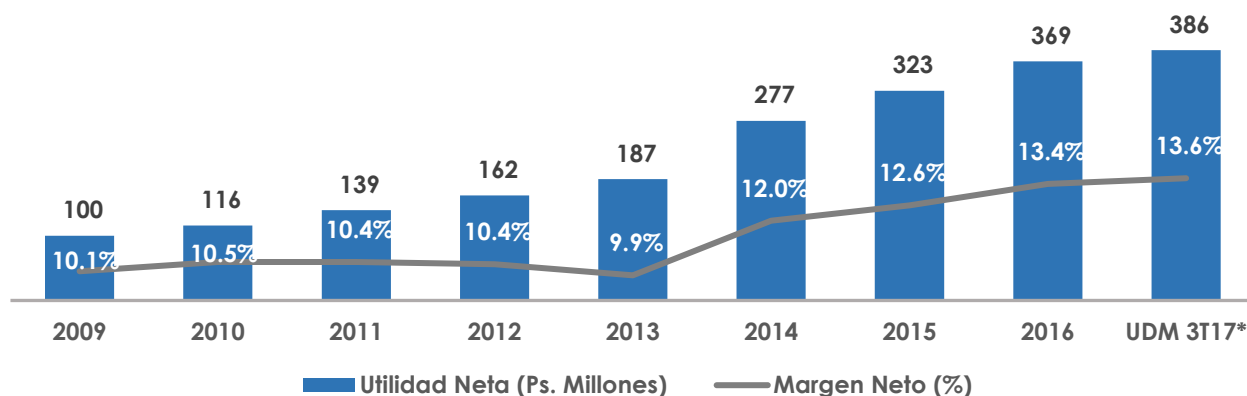
CONCEPTO (mdp)	3T17	3T16	Δ%	9M17	9M16	Δ%
Intereses capitalizados	16	16	(2.9)	46	44	2.9
Ingresos por Intereses	(3)	(2)	91.6	(11)	(5)	123.3
Gastos financieros	21	16	36.5	50	41	21.1
<b>Total CIF</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>12.6</b>	<b>85</b>	<b>81</b>	<b>4.9</b>
<b>CIF a Ingresos</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.2%</b>	<b>0.2 pp</b>	<b>4.2%</b>	<b>4.1%</b>	<b>0.1 pp</b>

El Costo Integral de Financiamiento (CIF) alcanzó los Ps.34 mills. durante el trimestre, lo que representa un aumento de 12.6% AsA, mientras su proporción a ingresos aumentó en 20 pbs.

### Impuestos a la Utilidad:

Los Impuestos a la Utilidad por el 3T17 fueron de Ps.28 mills., un incremento de 12.7% vs. el 3T16. La tasa efectiva impositiva para la Compañía, al cierre del 3T17, fue de 22.0%, la cual se compara similar a la tasa de 21.9% del 3T16.

### Utilidad Neta:



\*Con información financiera del último trimestre de 2016 y los 3 primeros de 2017 (UDM).

La operación del 3T17 registró una Utilidad Neta de Ps.100 mills., un incremento de 12.5% AsA, debido principalmente a un enfoque en rentabilidad de la Compañía. La Utilidad Neta UDM alcanzó Ps.386 millones, incrementándose 9.0% vs. el 3T16. El margen neto correspondiente a los UDM 3T17 fue de 13.6%, el mayor rendimiento anual obtenido por Vinte en su historia.



## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

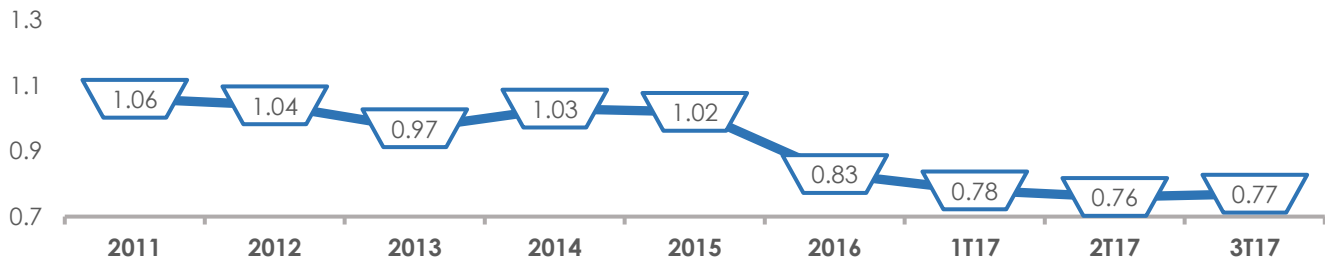
### Efectivo y equivalentes:

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 3T17, el saldo de efectivo y equivalentes fue de Ps.221mills. que se compara contra Ps.200mills. del 3T16, un incremento del 10.7%. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo de efectivo equivalió a 6 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 constante, reduciendo riesgos operativos y financieros.

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



En el 3T17, se registró un incremento en la rotación de capital de trabajo, para terminar en 0.77x en comparación con el 0.76x del 2T17, principalmente derivado de las inversiones realizadas hasta el segundo trimestre de este año con los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial (OPI) realizada el 28 de septiembre de 2016 por un total de Ps.1,209mills. de los cuales Ps.611mills. fueron primarios y destinados a la inversión de proyectos.

### Inventarios Inmobiliarios:

Al cierre del 3T17, el saldo del Inventario Inmobiliario se ubicó en Ps.3,964mills., incrementándose 33.2% respecto a los Ps.2,976mills. registrados el 3T16. Dicho crecimiento se explica mayormente por el aumento en la reserva territorial para el desarrollo de nuevos proyectos y la finalización de obra de los desarrollos iniciados 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.

### Deuda:

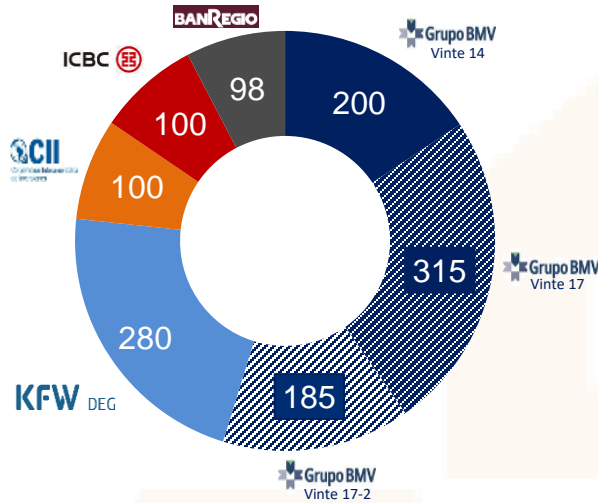
CONCEPTO (mdp)	3T17	3T16	Δ%
Deuda Bruta	1,247	1,287	(3.1)
Deuda Neta	1,026	1,087	(5.6)

El saldo de deuda dispuesta al 30 de septiembre de 2017 fue de Ps.1,278mills. y descontando los gastos de colocación en conformidad con las NIIFs, es igual a Ps.1,247mills.

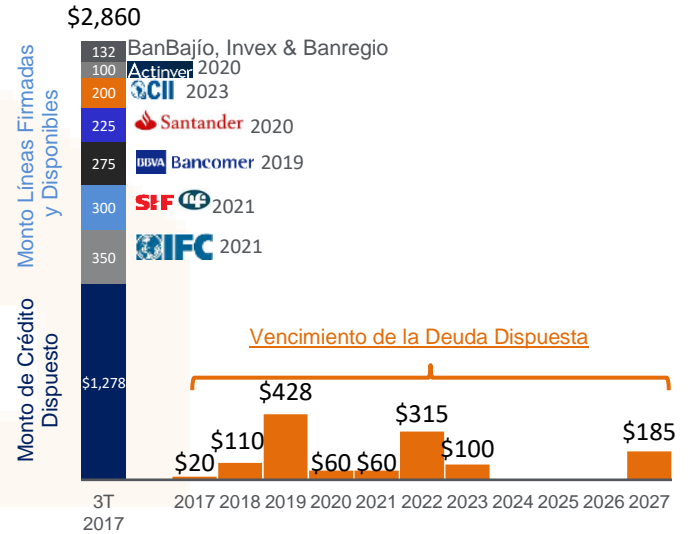
La deuda se encuentra contratada en su totalidad en moneda nacional y aproximadamente el 37% (45% de la deuda neta), está contratada a una tasa fija ponderada de 9.1%, que se compara favorablemente contra el promedio del sector vivienda.

En cuanto al perfil de financiamiento el plazo promedio es a 5.9 años y los próximos vencimientos para 2017 y 2018 ascienden a Ps.20mills. y Ps.110mills. respectivamente.

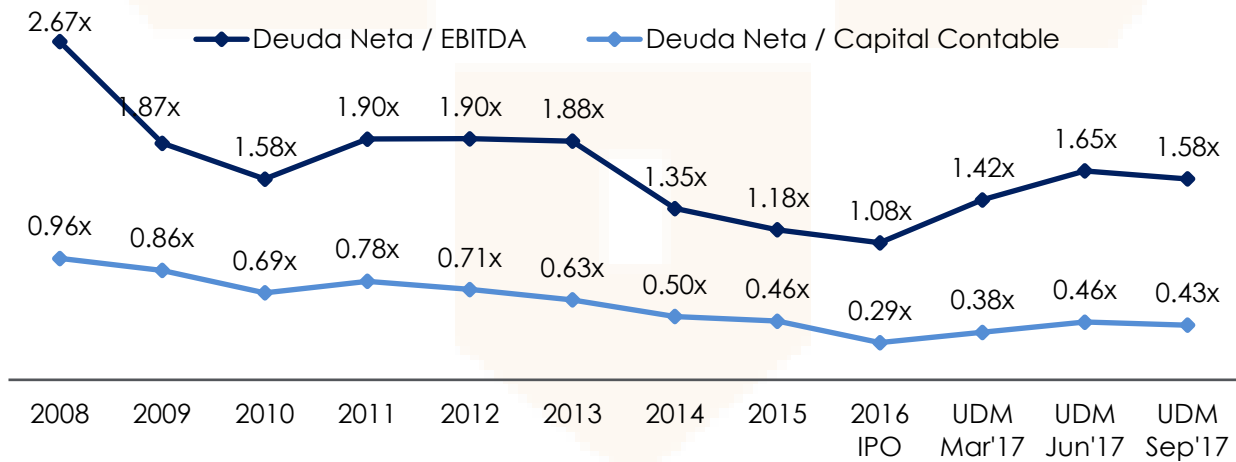
### Participación de Deuda por Banco (1,278 mdp)



### Acceso a Financiamiento Comprometido

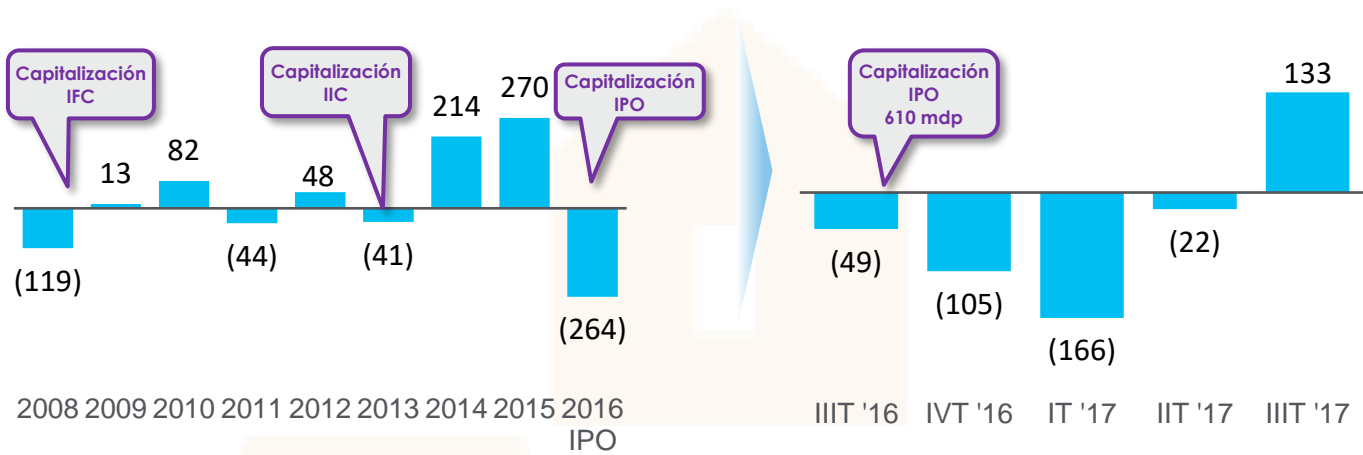


El nivel de apalancamiento al 3T17 medido a Deuda Neta / EBITDA fue de 1.58x y Deuda Neta / Capital Contable 0.43x. Cabe recalcar que en el 3T17 revertimos la tendencia de incremento de apalancamiento, como resultado de obtener un Flujo de Efectivo de la Operación positivo. Dicha tendencia se puede observar en la siguiente gráfica:



**Flujo Libre de Efectivo de la Operación:**

Al cierre del 3T17, comienzan a surtir efectos los recursos obtenidos a través de la OPI, los cuales fueron aplicados en su totalidad para el 2T17. En el 3T17 obtuvimos un Flujo Operativo positivo por Ps. 133 mills., lo cual refleja una reversión después de terminado el periodo de inversión de los recursos obtenidos de la OPI.



\*\*\*\*\*

## INFORMACIÓN ADICIONAL

### ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- ✦ El pasado 27 de septiembre se ratificó la calificación corporativa de Vinte por S&P en mxA- con perspectiva positiva con posibilidad de un alza en la calificación en un periodo de seis meses.
- ✦ El pasado 24 de octubre de 2017 HR Ratings ratificó la calificación corporativa anual de Vinte en A+ y 3 bonos: Vinte 17 y 17-2 de A+ y Vinte 14 de AA+. Esta misma fecha se publicó por primera vez la calificación en escala global de Vinte por HR Ratings de HR BB+ (G) con perspectiva estable.
- ✦ El 31 de agosto de 2017, Vinte anunció que, la aprobación del Consejo de Administración, de manera unánime, la designación del señor Luis Octavio Núñez Orellana como Secretario no miembro del Consejo de Administración y al señor Rodrigo López Márquez como Secretario suplente no miembro del mismo. Lo anterior considerando que, por así convenir a sus intereses para iniciar nuevos proyectos profesionales, el señor Jesús Alfredo Nava Escárcega renunció, de manera voluntaria y con efectos al 31 de agosto de 2017, al cargo Gerente de Financiamientos y Relación con Inversionistas y otros cargos que mantenía en Vinte. La responsabilidad de la relación con inversionistas y financiamiento las mantendrá el señor Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas de Vinte y de cuya Dirección siempre han dependido dichas funciones.

### COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Email	P.O.	Recomendación
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	<a href="mailto:rortiz@actinver.com.mx">rortiz@actinver.com.mx</a>	Ps.31.00	Compra
Citigroup	Alejandro Lavin	<a href="mailto:alejandro.lavin@citi.com">alejandro.lavin@citi.com</a>	Ps.31.00	Neutral
UBS	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>	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 3T17

**Dirigida por:**

**Sergio Leal** – Director General  
**Domingo Valdés** – Director de Finanzas

**Fecha:** Viernes 27 de octubre 2017

**Hora:** 11:00 A.M. (Hora del Centro, Cd. Mx.)  
12:00 P.M. (Hora del Este, N.Y.)

**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](http://www.vinte.com)

**Publicación de  
Resultados 3T17:**

Jueves 26 de octubre 2017  
(Al cierre del mercado)

**Información adicional:**

[www.vinte.com](http://www.vinte.com)  
[contacto@vinte.com](mailto:contacto@vinte.com)  
+52 (55) 9171-1528

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y 2016  
(EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	SEP 30, 2017	SEP 30, 2016	Δ%
<b>ACTIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	221,431	199,988	10.7
Cuentas por cobrar	281,632	318,775	(11.7)
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	12,667	6,821	85.7
Inventarios inmobiliarios	2,662,078	2,330,130	14.2
Pagos anticipados y otros activos	238,793	339,277	(29.6)
<b>TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>3,416,601</b>	<b>3,194,990</b>	<b>6.9</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Inventarios inmobiliarios	1,301,559	645,593	101.6
Pagos Anticipados	-	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo	47,496	39,115	21.4
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	54,964	56,554	(2.8)
Otros activos a largo plazo	23,121	21,229	8.9
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	-	-	-
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1,427,140</b>	<b>762,491</b>	<b>87.2</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>4,843,740</b>	<b>3,957,481</b>	<b>22.4</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	130,000	245,625	(53.9)
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	40,803	73,304	(44.3)
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	84,066	35,470	137.0
Cuentas por pagar a proveedores	169,230	168,212	0.6
Dividendos por pagar	-	-	-
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	136,251	175,924	(22.6)
Anticipo de Clientes	177,888	83,426	113.2
Impuestos y gastos acumulados	68,674	79,939	(14.1)
Impuesto sobre la renta	-	-	-
Participación de utilidades por pagar	8,455	11,702	(27.7)
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>815,367</b>	<b>873,600</b>	<b>(10.1)</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deuda a largo plazo	429,516	844,291	(45.6)
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	687,637	196,692	249.6
Beneficios a Empleados	1,789	1,679	6.5
Impuestos a la utilidad diferidos	535,077	459,961	16.3
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1,654,019</b>	<b>1,502,624</b>	<b>12.1</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>2,469,386</b>	<b>2,376,224</b>	<b>3.9</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	862,281	251,357	243.1
Reserva para readquisición de acciones	59,872	-	-
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,191,474	1,086,650	9.6
Resultados del Ejercicio	260,727	243,250	7.2
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,374,354</b>	<b>1,581,257</b>	<b>50.2</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,843,740</b>	<b>3,957,481</b>	<b>22.4</b>



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

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

	3T17	3T16	Var.%	9M17	9M16	Var.%
<b>INGRESOS</b>	<b>770,674</b>	<b>723,564</b>	<b>6.5</b>	<b>2,039,812</b>	<b>1,954,401</b>	<b>4.4</b>
Costo de Ventas	524,425	498,398	5.2	1,398,368	1,345,171	4.0
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>246,249</b>	<b>225,166</b>	<b>9.4</b>	<b>641,443</b>	<b>609,230</b>	<b>5.3</b>
Gastos de Administración y Venta	98,625	92,114	7.1	266,497	245,996	8.3
Otros Gastos (Ingresos) neto	488	3,194	(84.7)	(3,452)	1,935	(278.4)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>147,137</b>	<b>129,857</b>	<b>13.3</b>	<b>378,397</b>	<b>361,299</b>	<b>4.7</b>
Resultado Integral de Financiamiento	18,386	14,130	30.1	39,135	36,496	7.2
Participación en Negocios Conjuntos	(102)	(1,388)	(92.6)	(948)	(3,157)	(70.0)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>128,649</b>	<b>114,339</b>	<b>12.5</b>	<b>338,314</b>	<b>321,646</b>	<b>5.2</b>
ISR	28,289	25,094	12.7	77,588	78,396	(1.0)
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>100,360</b>	<b>89,246</b>	<b>12.5</b>	<b>260,727</b>	<b>243,250</b>	<b>7.2</b>

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

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

	9M17	9M16	Δ%
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	338,314	321,646	5.2
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	13,259	10,982	20.7
Amortización de gastos de colocación de deuda	9,054	6,544	38.4
Baja de activos	409	375	9.1
Participación en negocio conjunto	948	3,157	(70.0)
Intereses a cargo	126,547	74,123	70.7
Intereses a favor	(5,535)	(9,280)	(40.4)
<b>Suma</b>	<b>482,997</b>	<b>407,546</b>	<b>18.5</b>
<b>CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>			
Incremento en cuentas por cobrar	42,732	(78,897)	(154.2)
(Incremento) decremento en acreedores	(28,996)	69,791	(141.5)
Incremento en inventarios inmobiliarios	(502,521)	(323,085)	55.5
(Incremento) decremento de otros activos circulantes	(69,943)	(208,821)	(66.5)
Incremento de proveedores	52,010	(18,997)	(373.8)
Incremento (Decremento) en anticipo a clientes	100,114	24,580	307.3
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	(4,549)	4,064	(211.9)
Participación del personal en las utilidades pagadas	(7,001)	(1,746)	301.0
Intereses cobrados	5,535	9,280	(40.4)
Beneficios a los empleados	(4,845)	234	(2,170.5)
<b>EFFECTIVO GENERADO (UTILIZADO) POR LAS OPERACIONES</b>	<b>65,532</b>	<b>(114,052)</b>	<b>(157.5)</b>
Impuesto sobre la renta pagado	(15,080)	(15,080)	0
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	50,452	(129,132)	(139.1)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo.	(15,869)	(18,197)	(12.8)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	0	1,769	(100.0)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(15,869)</b>	<b>(7,669)</b>	<b>106.9</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Aumentos de Capital	-	-	-
Aumento en instituciones de crédito	1,844,967	1,260,971	46.3
Recompra de Acciones	(29,807)	-	-
Disminución en instituciones de crédito	(1,480,119)	(874,363)	69.3
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(53,478)	(26,637)	100.8
Gastos de colocación de deuda	(21,991)	(6,034)	264.5
Dividendos pagados	(163,744)	(145,000)	12.9
Intereses pagados	(126,547)	(74,123)	70.7
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(30,720)</b>	<b>134,813</b>	<b>(122.8)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>3,862</b>	<b>(12,516)</b>	<b>(130.9)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>217,568</b>	<b>212,504</b>	<b>2.4</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>221,430</b>	<b>199,988</b>	<b>10.7</b>