Reporte Trimestral 4T17

Inmobiliaria Vinte 15
2003-2018

VINTE CUMPLE SU GUÍA 2017 Y REPORTA CRECIMIENTO EN EBITDA DE 33.4% Y UTILIDAD NETA DE 42.5% EN EL 4T17

Cd. de México, México a 21 de febrero de 2018. – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (BMV: VINTE), empresa inmobiliaria sustentable líder en el desarrollo y comercialización de vivienda media y residencial en México, anunció el día de hoy sus resultados por el cuarto trimestre y ejercicio completo 2017. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos, con base en estados financieros internos y no auditadas, preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes, y podrían presentar variaciones por redondeo.

INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuarto año consecutivo incrementando margen neto a nuestro máximo histórico, actualmente en 14.1%.
- ROE en 18.1%, en línea con el Plan de Negocios y Guía 2017.
- Generamos Ps. 308 mills. de flujo de efectivo positivo de la operación durante el segundo semestre de 2017, tras haber invertido exitosamente, en el 2016 y primer semestre del 2017 los recursos del IPO en proyectos que hoy ya están generando ingresos, EBITDA y flujo positivo.
- En el 4T17 reducimos la razón de deuda neta a EBITDA de 1.58x a 1.35x, como resultado de dicha generación de efectivo.
- Con la generación de efectivo del segundo semestre de 2017, realizamos la amortización anticipada total de los certificados bursátiles Vinte14 por Ps. 200 mills. con vencimiento original hasta el 2019, buscando ampliar vencimientos en línea con nuestros proyectos. Actualmente el plazo promedio de la deuda es de 5.6 años.
- Los ingresos totales del 4T17 fueron Ps. 1,084 mills. (+35.8% AsA), impulsados por un mayor precio promedio (+16.0% AsA), que siguió a la maduración de nuestros proyectos en vivienda media y residencial. Por el ejercicio 2017, los ingresos sumaron Ps. 3,123 mills.(+13.5% AsA), con una mínima participación de subsidios de 2.4%.
- Guía de Resultados 2018:
  - Crecimiento de 15% en Utilidad Neta y doble dígito en Ingresos y EBITDA
  - ROE de alrededor de 19%
  - Posición financiera sólida y Generación de Flujo de Efectivo
  - Vinte continúa enfocado en rentabilidad

RESUMEN DE RESULTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados (Ps. Mills.)	4T17	4T16	Δ%	2017	2016	Δ%	Márgenes % 4T17	4T16	2017	2016
Viviendas (Unid) y Precio Promedio (miles)	1,348	1,156	16.6%	4,441	4,236	4.8%	751.1	647.5	672.3	624.2
Ingresos	**1,084**	**798**	**35.8%**	**3,123**	**2,752**	**13.5%**	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**
Costo de Ventas (Sin intereses)	702	500	40.2%	2,055	1,801	14.1%	64.8	62.7	65.8	65.5
Utilidad Bruta	382	297	28.4%	1,069	951	12.4%	35.2	37.3	34.2	34.5
GAV y otros Gastos	102	87	16.5%	351	324	8.4%	9.4	10.9	11.3	11.8
EBITDA	**280**	**210**	**33.4%**	**717**	**627**	**14.5%**	**25.8**	**26.3**	**23.0**	**22.8**
Dep y amortización	6	4	42.8%	19	15	26.6%	0.5	0.5	0.6	0.5
CIF	51	28	82.8%	136	109	24.9%	4.7	3.5	4.3	3.9
Participación en Negocios Conjuntos	(4)	(1)	598.6%	(5)	(4)	43.0%	(0.4)	(0.1)	(0.2)	(0.1)
Utilidad antes de Impuestos	**219**	**177**	**23.3%**	**557**	**499**	**11.6%**	**20.2**	**22.2**	**17.8**	**18.1**
ISR	40	52	(22.7%)	118	131	(9.7%)	3.7	6.5	3.8	4.7
Utilidad Neta	**179**	**125**	**42.5%**	**439**	**369**	**19.2%**	**16.5**	**15.7**	**14.1**	**13.4**

Razones Financieras	Dic. 2017	Dic. 2016
ROE	18.1%	19.4%
ROIC	22.1%	24.3%
Cobertura Intereses	5.28x	5.76x
Deuda Bruta / EBITDA	1.75x	1.43x
Deuda Neta / EBITDA	1.35x	1.08x
Pasivos Totales / CC	1.01x	0.87x
Deuda Neta / CC	0.38x	0.29x
Costo de la deuda	10.7%	12.4%
Rotación de Cap. De Trabajo	0.78x	0.83x
EBITDA UDM por vivienda	162k	148k
Ut. Neta UDM por vivienda	99k	87k

Balance General	Dic. 2017	Dic. 2016
Efectivo y Equivalentes	284	218
Deuda Bruta	1,253	895
Deuda Neta	969	678
Total Pasivos	2,576	2,002
Capital Contable	2,545	2,307

CARTA DEL PRESIDENTE

En línea con el Plan de Negocio, el dinamismo del cuarto trimestre nos brindó el impulso necesario para tener un sólido cierre y cumplir los estimados de nuestra Guía de Resultados 2017. Por lo que celebramos con cumplimiento nuestro primer aniversario como empresa pública en el mercado de capitales.

El modelo de negocios flexible permitió movernos hacia prototipos de mayor valor, reflejado en nuestro precio promedio, que al cierre del 2017 superaba la marca de los Ps.750 mil, nos permitió entregar a nuestros inversionistas crecimientos de doble dígito en EBITDA y Utilidad Neta durante este trimestre y el ejercicio 2017.

Por lo que, también, fuimos capaces de alcanzar un flujo positivo, lo que en conjunto con la amortización total de los certificados "Vinte 14", se traduce en una mayor fortaleza de la posición y flexibilidad financiera de Vinte.

Nuestro modelo de negocios, fundamentado en la generación de valor para nuestros grupos de interés y nuestra alta capacidad de desarrollar comunidad, nos ha permitido acrecentar ingresos y beneficios, así como superar el número de titulaciones del año anterior, aún con la reducción planeada en el uso de subsidios (la cual contribuye a consolidar una operación estable e independiente a factores externos).

Para finalizar, en lo referente al portafolio de proyectos, continuamos con la maduración de: 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 Q. Roo. En lo referente a la demanda de nuestros clientes, encontramos tanto el interés por el primer hogar como por fines de inversión, destacando recientemente la búsqueda de beneficios en la industria del alojamiento, gracias al surgimiento de nuevas plataformas tecnológicas, principalmente en el estado de Q. Roo., donde Vinte ya trabaja para consolidarse como líder de este nuevo nicho, en seguimiento al enfoque de vanguardia que la caracteriza.

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

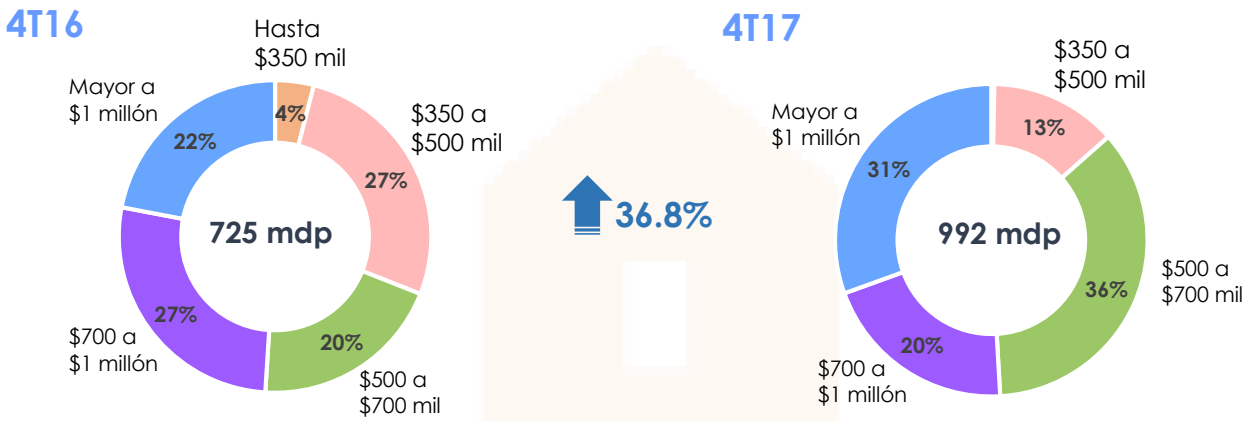
RESULTADOS OPERATIVOS

INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS

Los Ingresos Totales Consolidados del 4T17 sumaron Ps.1,084 millones, aumentando 35.8% respecto a los Ps.798 millones del cuarto trimestre del año anterior; alentados por el incremento de 16.0% en el precio promedio, derivado de la mayor participación de segmentos con un mejor margen en la mezcla. Los ingresos consolidados del periodo también incluyen el aprovechamiento de oportunidades en la venta de locales y terrenos comerciales y otros servicios, por un monto de Ps.92 millones.

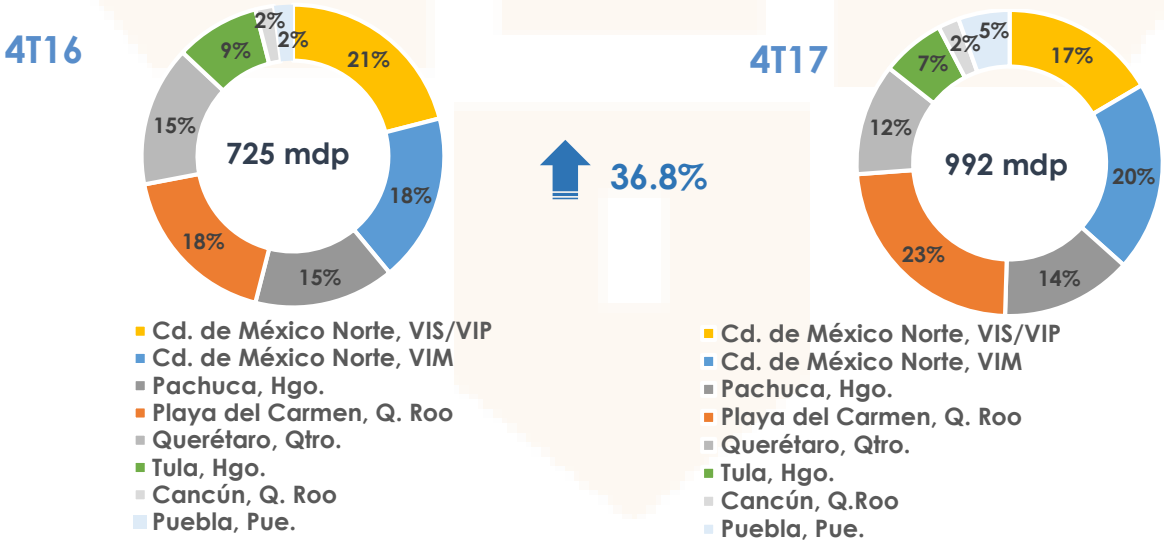
INGRESOS POR VIVIENDA

Por segmento:

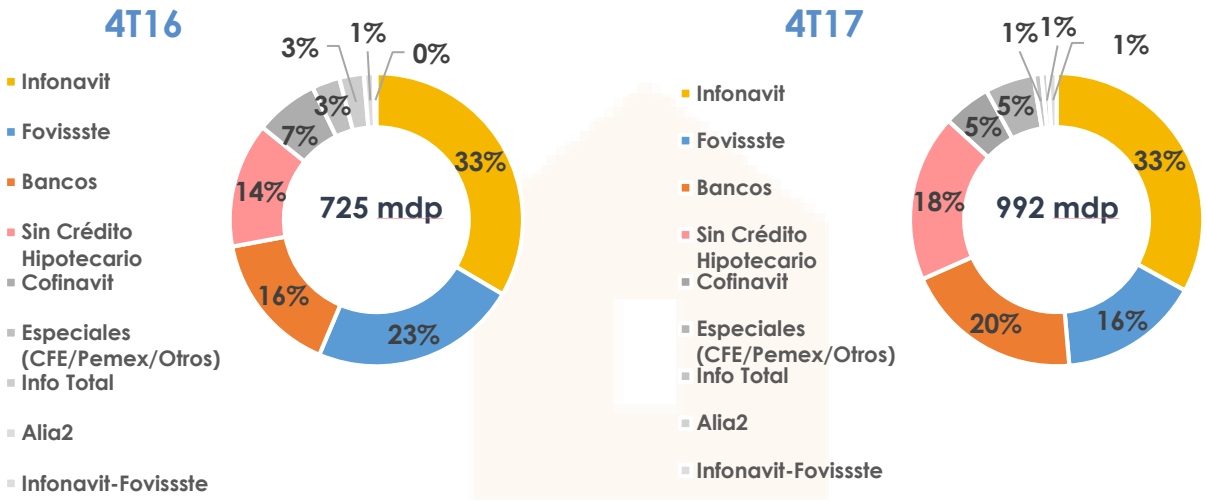


El segmento de Vivienda Media (de $500 mil a $1 millón) registró la mayor participación en los ingresos por vivienda del 4T17, representando el 56.0% vs. el 47.4% registrado en el 4T16; favorecido por el buen dinamismo en el otorgamiento de créditos de las instituciones hipotecarias. Por su parte, las viviendas con precios menores a $500 mil disminuyeron su participación de 30.6% a 13.5%, derivado de la obtención de una mejor mezcla.

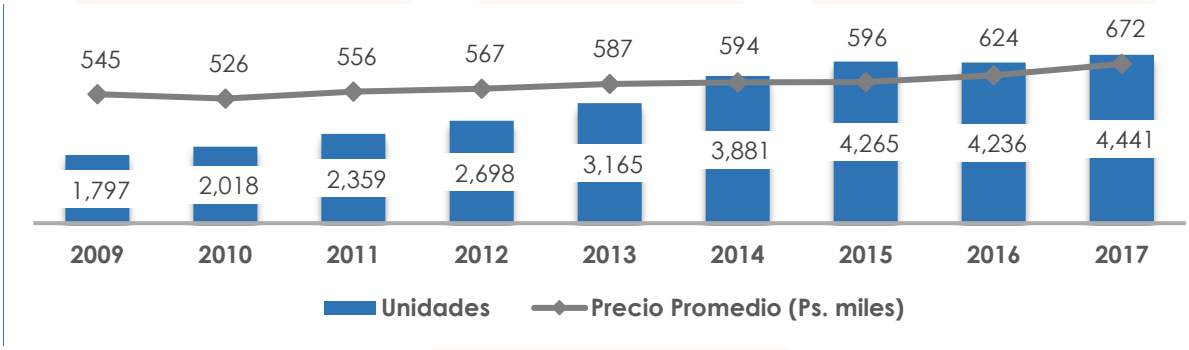
Por plaza:



Por tipo de financiamiento:



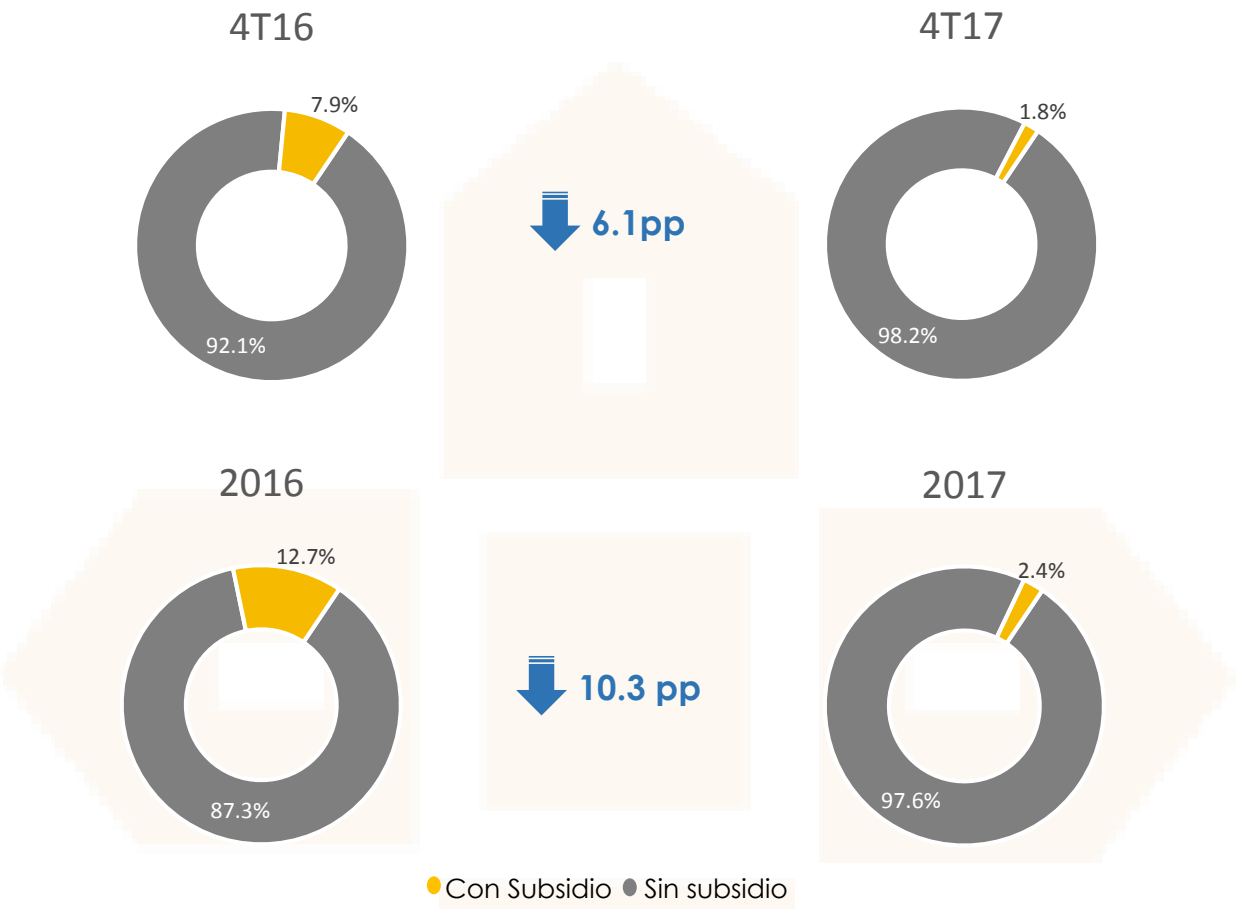
PRECIO PROMEDIO CONSOLIDADO



Durante el 4T17, el precio promedio consolidado, incluyendo ingresos por equipamiento, ascendió a Ps.751 mil, incrementándose Ps.104 mil (+16.0%) contra el registrado en el 4T16, reflejando una tendencia alcista, como resultado de la estrategia de concentrarnos en prototipos de mayor valor agregado, así como del traslado del incremento de los costos de ciertos insumos hacia el precio de la vivienda. En 2017, el precio promedio consolidado se ubicó en Ps.672 mil, 7.7% superior al de 2016.

NO DEPENDENCIA EN SUBSIDIOS

VENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO



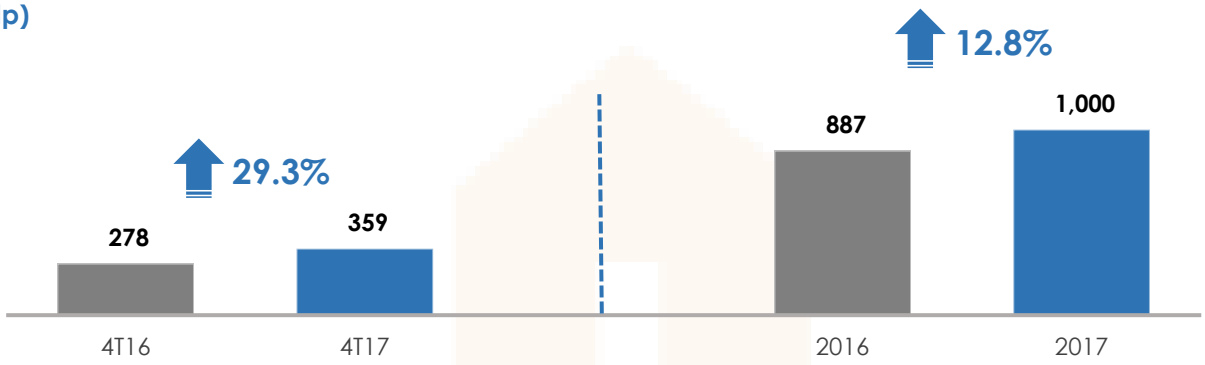
La participación de subsidios en los ingresos totales del 4T17 se encontró en el rango de 1.8% vs. 7.9% del 4T16; mientras que por el ejercicio 2017 los subsidios representaron sólo el 2.4% del total de ingresos desde un 12.7% de 2016.

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

Utilidad Bruta (mdp)



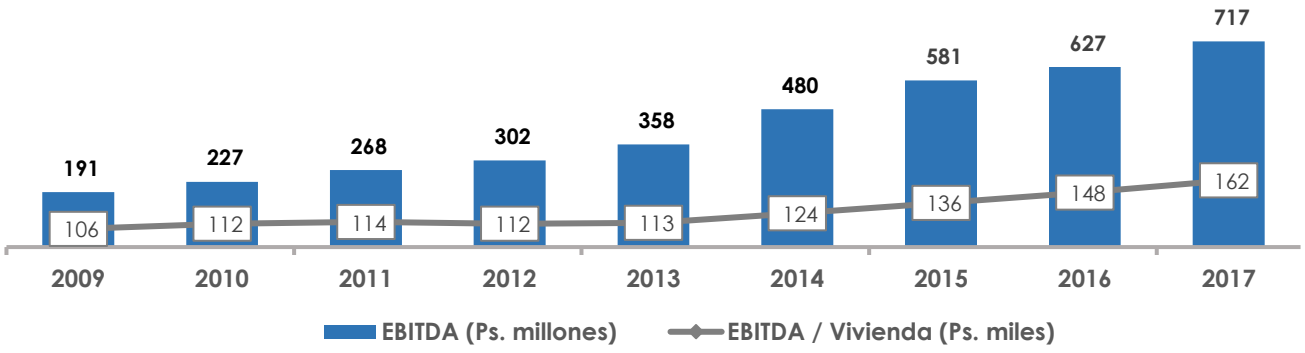
En el 4T17, la Utilidad Bruta alcanzó los Ps.359 mills., incrementándose 29.3% AsA. La Utilidad Bruta por el ejercicio 2017 aumentó 12.8% AsA, sumando Ps. 1,000 mills. No incluido en la Utilidad Bruta, el costo financiero capitalizado atribuible a inventarios inmobiliarios asignables al costo de ventas ascendió a Ps. 68 mills. en 2017 comparado con los Ps. 64 mills. en 2016.

Gastos de Administración y Ventas y Otros Gastos

Los GAV y Otros Gastos se incrementaron 16.5% AsA, al totalizar los Ps.102 mills. en el 4T17, derivado de los recursos implementados para iniciar escrituraciones durante el periodo en nuestros proyectos Real Carrara, Real Madeira, Real Amalfi y Real Catania. Durante 2017, los GAV y Otros Gastos fueron de Ps.351 mills. vs. los Ps.324 mills. del año anterior.

Estos aumentos han sido parcialmente compensados por medio 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 9.4% en el 4T17 y de 11.3% en 2017, siendo este uno de los indicadores más competitivos de la industria.

EBITDA



El EBITDA totalizó Ps.280 mills. en el 4T17, aumentando 33.4% respecto al 4T16, mientras que el EBITDA del ejercicio 2017 registró Ps.717 millones, 14.5% superior al obtenido en 2016. El EBITDA por vivienda escriturada del trimestre se incrementó 14.4% en comparación con el registrado al 4T16, y de igual manera en el acumulado del año, aumentó 9.2% respecto al de 2016.

Costo Integral de Financiamiento (CIF):

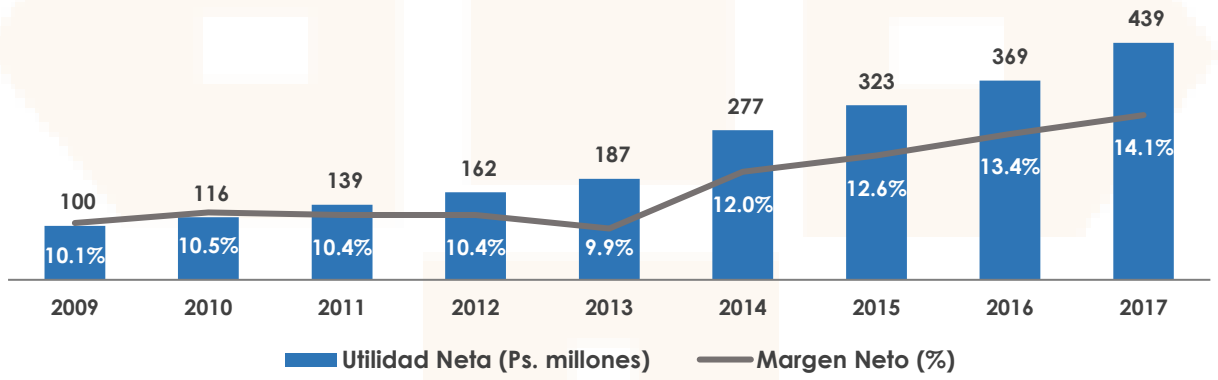
CONCEPTO (mdp)	4T17	4T16	Δ%	2017	2016	Δ%
Intereses capitalizados	23	20	16.2	68	64	7.0
Ingresos por Intereses	(5)	(4)	8.6	(16)	(9)	69.6
Gastos financieros	33	13	159.5	83	54	53.6
Total CIF	**51**	**28**	**82.8**	**136**	**109**	**24.9**
CIF a Ingresos	**4.7%**	**3.5%**	**1.2 pp**	**4.3%**	**3.9%**	**0.4 pp**

El Costo Integral de Financiamiento (CIF) ascendió a Ps.51 mills. durante el trimestre, incrementándose 82.8% trimestral, y un incremento de 24.9% de manera anual debido al aumento de la TIIE y debido al aumento en la deuda en línea con el Plan de Negocio.

Impuestos a la Utilidad:

Los Impuestos a la Utilidad por el 4T17 fueron de Ps.40 mills., disminuyendo 22.7% vs. el 4T16 debido principalmente a una reducción en el impuesto sobre la renta diferido; por su parte, los Impuestos a la Utilidad del ejercicio 2017 alcanzaron los Ps.118 mills., disminuyendo 9.7% contra lo registrado en 2016. La tasa efectiva impositiva para la Compañía durante 2017 fue de 21.2%, 5.0 pp. menor a la tasa de 26.2% del 2016, en línea con el Plan de Negocio.

Utilidad Neta:



Al cierre del 4T17 la Utilidad Neta ascendió a Ps.179 mills., aumentando sólidamente en 42.5% AsA, derivado de una mejor mezcla de ventas, y dada la exitosa integración de los nuevos desarrollos, el cual cuenta con altos niveles de precios de venta, en línea con el Plan de Negocio.

La Utilidad Neta del ejercicio 2017 alcanzó los Ps.439 millones, incrementándose 19.2% vs. la del 2016, en cumplimiento de nuestra Guía 2017. El margen neto del 2017 ascendió a 14.1%, ubicándose en el rendimiento máximo alcanzado por Vinte desde su constitución.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

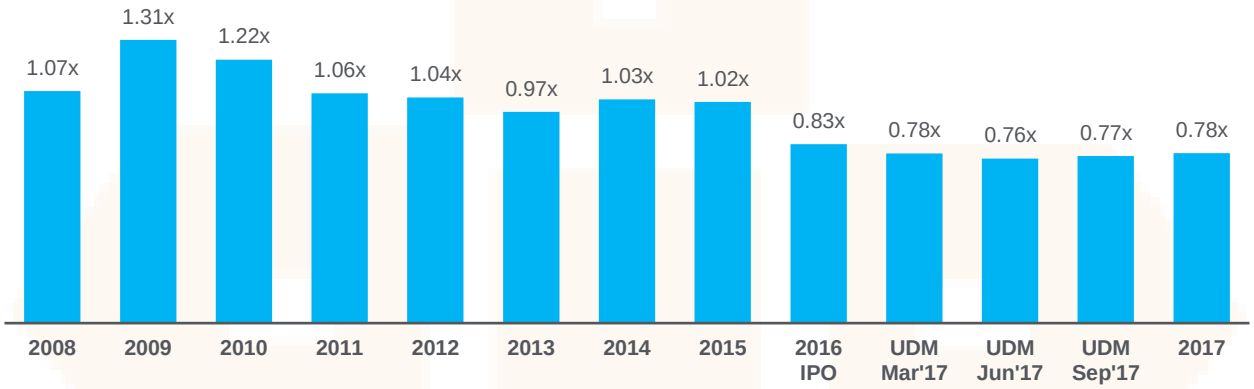
Efectivo y equivalentes:

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 4T17, el saldo de efectivo y equivalentes ascendió a Ps.284 mills. que se compara contra Ps.218 mills. del 4T16, un incremento del 30.5%. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de efectivo equivalió a 6.7 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.

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



Durante el 4T17, la rotación de capital de trabajo presentó un crecimiento de 0.01 veces contra el 3T17, finalizando en 0.78x, derivado de la maduración de nuestros nuevos proyectos de mayor valor, destacando Real Carrara en Tecámac, Real Madeira en Pachuca, Real Amalfi en Playa del Carmen y La Vista en Querétaro, los cuales contribuyeron a un incremento en nuestros ingresos. Por el ejercicio 2017, la rotación de capital de trabajo se ubicó ligeramente por debajo de lo registrado en 2016, debido a las inversiones realizadas durante el 1S17 con los recursos provenientes de nuestra OPI.

Inventarios Inmobiliarios:

Al término del ejercicio 2017, el saldo del Inventario Inmobiliario totalizó los Ps.4,244 mills., aumentando 23.1% contra los Ps.3,447 mills. registrados al cierre de 2016. Este crecimiento se explica principalmente por la urbanización de la reserva territorial para el desarrollo de nuevos proyectos y la edificación de obra de los desarrollos iniciados en periodos anteriores.

Es importante destacar que el inventario inmobiliario de Vinte se registra contablemente a costo de adquisición, por lo que su valuación a mercado pudiera ser mayor.

Deuda:

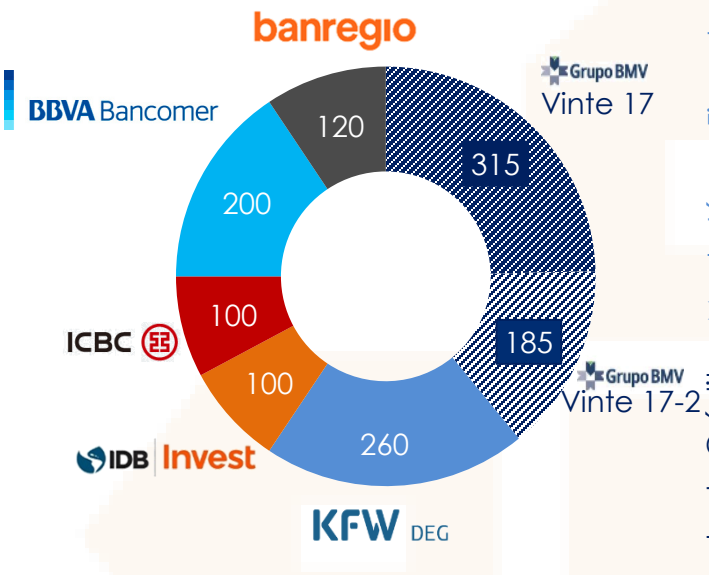
CONCEPTO (mdp)	4T17	4T16	4T15	Δ%vs 2016	Δ%vs 2015
Deuda Bruta	1,253	895	899	40.0	39.3
Deuda Neta	969	678	687	43.0	41.1

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de la deuda dispuesta ascendió a Ps.1,280 mills., mientras que descontando los gastos de colocación en conformidad con las NIIFs, se ubica en Ps.1,253 mills. El incremento de la deuda bruta se deriva de los recursos obtenidos por la Compañía durante el ejercicio 2017 para financiar sus necesidades operativas y promover el crecimiento de su negocio.

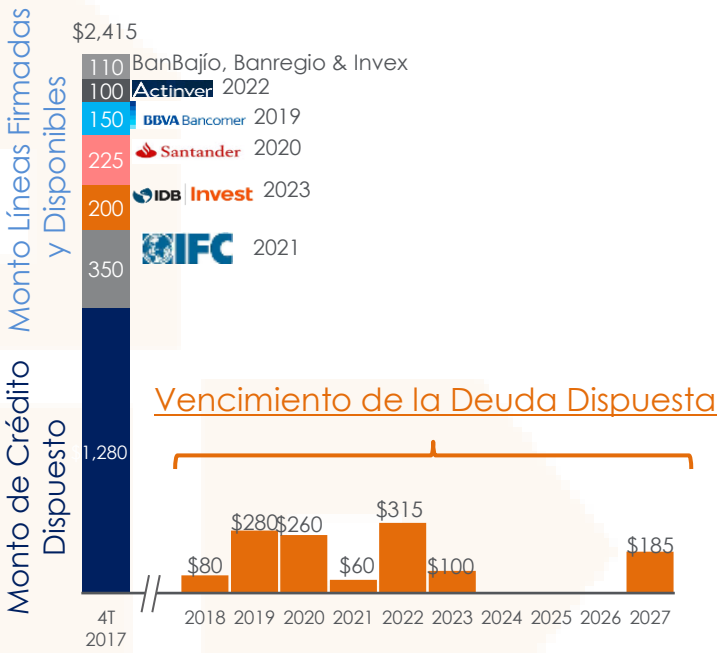
La totalidad de la deuda se encuentra contratada en moneda nacional. Aproximadamente el 36% (46% de la deuda neta), está contratada a una tasa fija ponderada de 9.1% y de largo plazo.

En cuanto al perfil de financiamiento, el vencimiento de la deuda a 2019 se redujo de Ps.428 millones a Ps.280 millones, debido a la amortización anticipada de los certificados "Vinte 14". Los vencimientos para 2018 ascienden a Ps.80 millones.

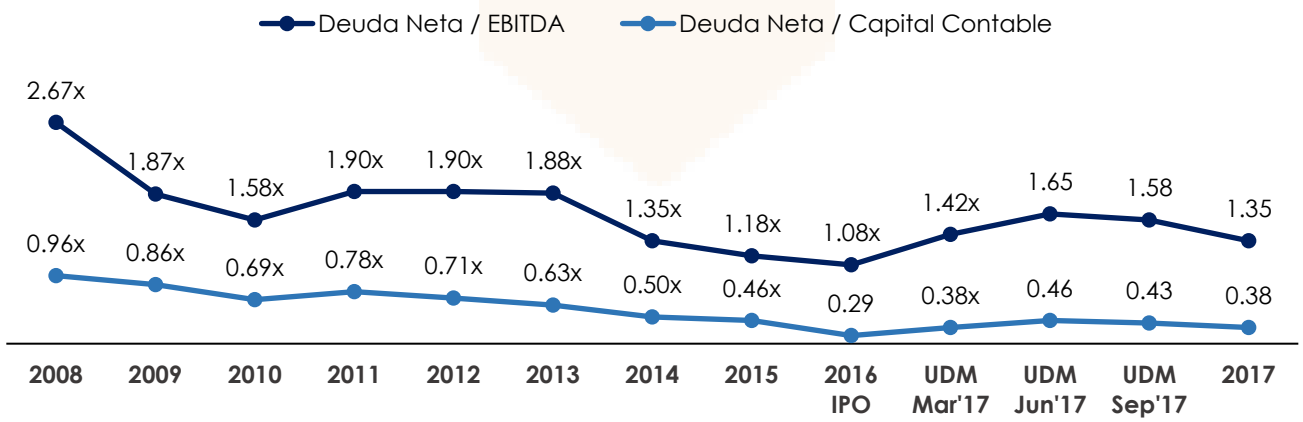
Participación de Deuda por Banco (1,280 mdp)



Acceso a Financiamiento Comprometido

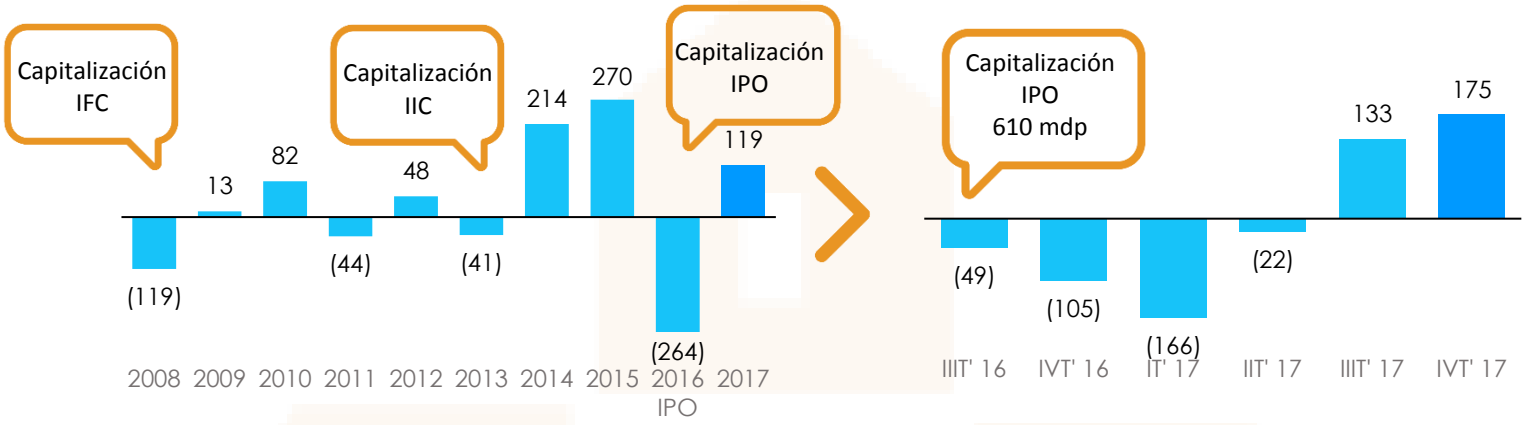


El nivel de apalancamiento al 4T17 medido a Deuda Neta / EBITDA pasó de 1.58x a 1.35x y a Deuda Neta / Capital Contable de 0.43x a 0.38x, respecto al trimestre anterior. Es importante resaltar que en el 4T17 conservamos la tendencia de reducción del apalancamiento en comparación con trimestres anteriores, derivado de obtener un Flujo de Efectivo de la Operación positivo. Sin embargo, debido principalmente a la disposición de líneas de crédito para las inversiones en obra realizadas durante el 1S17, se registró un aumento contra el 2016, lo cual se puede observar en la siguiente gráfica:



Flujo Libre de Efectivo de la Operación:

Por segundo trimestre consecutivo, se registró un Flujo Operativo positivo, el cual ascendió a Ps.175 mills. durante el 4T17, comparado con los Ps.105 mills. negativos al cierre del 4T16. Para el ejercicio 2017, obtuvimos un Flujo Operativo positivo por Ps.119 mills. (en línea con nuestra Guía 2017), lo cual es reflejo de la consolidación de una mayor solidez en nuestra posición financiera, que siguió a la maduración de nuestros proyectos.



****

INFORMACIÓN ADICIONAL

GUÍA DE RESULTADOS

Vinte anunció el pasado 23 de enero su Guía de Resultados 2018, estimando:

- Utilidad Neta, con un crecimiento anticipado de alrededor del 15% AsA
- Ingresos y EBITDA, con un crecimiento anticipado de doble dígito AsA
- Rendimiento sobre capital (ROE), en un nivel anticipado de alrededor de 19%
- Generación de Flujo de Efectivo Positivo
- Sólida Posición Financiera manteniendo un Apalancamiento Sano
- Inversión estimada de hasta Ps.3,000 mills. para la adquisición de terrenos, inversión en urbanización, infraestructura y edificación de comunidades de vivienda

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

- El 26 de diciembre de 2017 la Compañía realizó la amortización anticipada total de los certificados bursátiles de largo plazo "VINTE 14" emitidos el 13 de junio de 2014, el importe fue de Ps.200 millones, correspondientes al monto total de principal y un importe de Ps.209,111 correspondiente a los intereses devengados durante el periodo del 22 al 26 de diciembre de 2017.

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 33 mil viviendas en cinco estados del país, principalmente en el centro de México; alcanzado un alto nivel de lealtad entre sus clientes y un amplio reconocimiento de marca en las plazas que opera. Vinte cuenta con un equipo directivo altamente calificado, con más de 26 años de experiencia en el sector vivienda en México.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

CONFERENCIA DE RESULTADOS

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(EN MILES DE PESOS)

ACTIVO	DIC 31, 2017	DIC 31, 2016	Δ%
ACTIVO A CORTO PLAZO:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	283,849	217,568	30.5
Cuentas por cobrar	327,548	316,942	3.3
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No CIB/2185	23,042	9,617	139.6
Inventarios inmobiliarios	2,441,421	2,144,969	13.8
Pagos anticipados y otros activos	121,383	177,272	(31.5)
TOTAL ACTIVO A CORTO PLAZO	**3,197,243**	**2,866,368**	**11.5**
ACTIVO A LARGO PLAZO:			
Inventarios inmobiliarios	1,802,475	1,301,560	38.5
Pagos Anticipados	-	14,588	(100.0)
Propiedades, mobiliario y equipo	48,087	39,645	21.3
Inversión en fideicomiso y negocio conjunto	50,477	55,912	(9.7)
Otros activos a largo plazo	23,178	20,348	13.9
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	-	10,472	(100.0)
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	**1,924,218**	**1,442,524**	**33.4**
TOTAL DE ACTIVOS	**5,121,460**	**4,308,892**	**18.9**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo con instituciones financieras	80,000	130,000	(38.5)
Porción circulante de créditos bursátiles	-	-	-
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuros	88,521	94,281	(6.1)
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	161,926	29,839	442.7
Cuentas por pagar a proveedores	188,277	196,433	(4.2)
Dividendos por pagar	-	-	-
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	144,078	138,279	4.2
Anticipo de Clientes	92,377	77,775	18.8
Impuestos y gastos acumulados	102,294	88,303	15.8
Impuesto sobre la renta	7,221	4,845	49.0
Participación de utilidades por pagar	10,282	15,456	(33.5)
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**874,975**	**775,211**	**12.9**
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deuda a largo plazo	682,876	568,240	20.2
Créditos Bursátiles a Largo Plazo	490,078	197,002	148.8
Proveedores de terrenos a Largo Plazo	-	2,217	-
Beneficios a Empleados	2,119	1,562	35.7
Impuestos a la utilidad diferidos	526,418	457,482	15.1
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**1,701,492**	**1,226,502**	**38.7**
TOTAL DE PASIVOS	**2,576,467**	**2,001,714**	**28.7**
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	862,281	862,281	-
Reserva para readquisición de acciones	51,942	89,680	(42.1)
Resultados acumulados Ejercicios Anteriores	1,191,474	986,650	20.8
Resultados del Ejercicio	439,296	368,568	19.2
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	**2,544,993**	**2,307,179**	**10.3**
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**5,121,460**	**4,308,892**	**18.9**

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1° DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(EN MILES DE PESOS)

	4T17	4T16	Var.%	12M17	12M16	Var.%
INGRESOS	**1,083,572**	**797,670**	**35.8**	**3,123,384**	**2,752,070**	**13.5**
Costo de Ventas	724,607	520,020	39.3	2,122,975	1,865,190	13.8
UTILIDAD BRUTA	**358,965**	**277,650**	**29.3**	**1,000,409**	**886,880**	**12.8**
Gastos de Administración y Venta	118,704	95,281	24.6	385,202	341,277	12.9
Otros Gastos (Ingresos) neto	(11,347)	(4,064)	179.2	(14,798)	(2,129)	595.1
UTILIDAD DE OPERACIÓN	**251,608**	**186,433**	**35.0**	**630,005**	**547,732**	**15.0**
Resultado Integral de Financiamiento	28,276	8,358	238.3	67,411	44,854	50.3
Participación en Negocios Conjuntos	(4,486)	(642)	598.8	(5,434)	(3,800)	43.0
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	**218,846**	**177,433**	**23.3**	**557,160**	**499,078**	**11.6**
ISR	40,276	52,115	(22.7)	117,863	130,511	(9.7)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	**178,570**	**125,318**	**42.5**	**439,297**	**368,567**	**19.2**

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(EN MILES DE PESOS)

	12M17	12M16	Δ%
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	557,160	499,079	11.6%
Ajustes por:			
Depreciación y amortización de activos intangibles	19,002	15,004	26.6%
Amortización de gastos de colocación de deuda	15,622	10,360	50.8%
Baja de activos	656	521	25.9%
Participación en negocio conjunto	5,434	3,800	43.0%
Intereses a cargo	158,197	107,667	46.9%
Intereses a favor	(8,804)	-	-
Suma	**747,267**	**636,430**	**17.4%**
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:			
Incremento en cuentas por cobrar	(13,558)	(90,333)	(85.0%)
(Incremento) decremento en acreedores	(50,727)	32,139	(257.8%)
Incremento en inventarios inmobiliarios	(782,781)	(762,205)	2.7%
(Incremento) decremento de otros activos circulantes	44,500	(36,241)	(222.8%)
Incremento de proveedores	129,870	(24,030)	(640.4%)
Incremento (decremento) en anticipo a clientes	14,602	20,929	(30.2%)
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	62,918	2,193	>100.0%
Participación del personal en las utilidades pagadas	(5,174)	2,008	(357.7%)
Intereses cobrados	8,804	-	-
Beneficios a los empleados	2,376	116	>100.0%
EFECTIVO GENERADO (UTILIZADO) POR LAS OPERACIONES	**158,098**	**(218,994)**	**(156.7%)**
Impuesto sobre la renta pagado	(48,927)	(54,586)	(72.4%)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	109,171	(273,581)	(139.9%)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos para adquirir inmuebles, maquinaria y equipo	(19,541)	(21,393)	(8.7%)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	-	0	(100.0%)
Pagos anticipados	-	(15,095)	(100.0%)
Pagos para otros activos	-	(11,002)	(100.0%)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(19,541)**	**(47,178)**	**(58.6%)**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aumentos de Capital	-	610,924	(100.00%)
Aumento en instituciones de crédito	2,301,063	1,494,902	53.9%
Recompra de Acciones	(37,738)	(10,320)	265.7%
Disminución en instituciones de crédito	(1,934,216)	(1,499,171)	29.0%
Obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	(5,760)	230,116	(102.5%)
Pago de obligaciones por venta de contratos de derechos cobro futuros	-	(235,776)	-
Gastos de colocación de deuda	(24,757)	(10,340)	139.4%
Dividendos pagados	(163,744)	(145,000)	12.9%
Intereses pagados	(158,197)	(109,512)	44.5%
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**(23,349)**	**325,823**	**(106.4%)**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**66,281**	**5,064**	**>100.0%**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	**217,568**	**212,504**	**2.4%**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**283,849**	**217,568**	**30.5%**