

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

Informe del Director General de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 26 de abril de 2017

Señores Accionistas:

De conformidad con lo previsto en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), y en términos del artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho artículo), y en mi carácter de Director General de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, (la “Sociedad” o “Vinte”), me permito rendir a ustedes el informe anual sobre las operaciones y actividades de la Sociedad, durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

Información de la Operación

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016 la Compañía registró ingresos por \$2,752.1 millones de pesos derivados de la escrituración de 4,236 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda, con un precio promedio total de \$624.2 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2015 cuando se escrituraron 4,265 viviendas con un precio promedio de \$596.1 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2016 derivados de la escrituración de vivienda igual a \$2,545.5 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$98.4 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$93.1 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$15.1 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2016 el 3.6% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 42.6% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 28.2% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 18.6% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 7.0% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2015 el 9.1% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 43.5% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 23.6% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 17.8% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 5.9% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2016 el 2.1% provino de viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 29.3% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 27.8% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 24.8% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 16.1% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2015 el 5.4% provino de viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 31.9% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 23.4% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 25.6% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 13.7% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos.

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2016 el 32.1% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 2.2% INFONAVIT Total, 24.9% FOVISSSTE, 14.1% banca, 8.7% Cofinanciamientos, 12.2% sin crédito hipotecario y 5.8% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Liquidez

Las fuentes de financiamiento consisten en: Créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Compañía y deuda bursátil a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Los principales requerimientos de efectivo de Vinte son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas, para capital de trabajo y para la compra de terrenos.

Por lo que respecta a la tesorería, el efectivo y equivalente de efectivo registrados por la Empresa, consisten en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata o de muy corto plazo.

Al cierre de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía contaba con efectivo e inversiones temporales por \$217.6 millones y \$212.5 millones respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2016 representa 5.9 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Compañía.

Las cuentas por cobrar ascendieron a \$328.5 millones al 31 de diciembre de 2016 con respecto a \$244.3 millones al 31 de diciembre de 2015, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit. Dicho aumento puede explicarse debido a una mayor titulación de viviendas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste.

Inventarios

Los inventarios de la Compañía incluyen fundamentalmente los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso y los materiales de obra. Los inventarios inmobiliarios totales de la Compañía al cierre de diciembre de 2016 ascienden a \$3,446.5 millones con respecto a \$2,652.6 millones a diciembre de 2015. Dicho incremento igual al 29.9% se encuentra en línea de los requerimientos de inventario inmobiliario dictados por las políticas de la Empresa con el objetivo de mejorar la rotación de su capital de trabajo y mantener su rentabilidad en niveles de ROE superiores al 20% anual.

Deuda y Nivel de Apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2016 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$895.2 millones. De los \$895.2 millones, la Compañía posee una deuda compuesta por \$698.2 millones (78.0%) en líneas corporativas de largo plazo y \$197.0 (22.0%) a través de financiamiento bursátil. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$130.0 millones.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2016 fue de 1.43x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 1.08x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 1.58x y 1.23x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje) de \$94.3 millones.

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 55.6% a \$2,307.0 millones a diciembre de 2016 con respecto a \$1,483.0 millones a diciembre de 2015. Dicho aumento se debe principalmente a la oferta pública inicial que llevo a cabo la Compañía el 28 de septiembre por un total de \$1,220,000,010.88 pesos, de la cual el 58% correspondió a una oferta pública primaria incluyendo la opción de sobreasignación y el 42% a una secundaria).

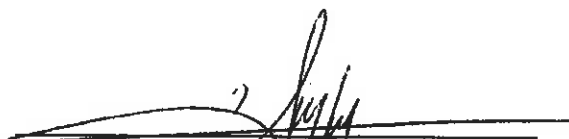
Estados Financieros Consolidados Auditados

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley que regula las actividades de la Empresa y en los estatutos de la misma, me permito adjuntar a este informe, los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y Dictamen de los auditores independientes del 21 de marzo de 2017 por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 3 de abril de 2017.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sergio Leal Aguirre', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Sergio Leal Aguirre
Director General

VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.