



Informe del Director General de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 30 de abril de 2019

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 2018.

Información de la Operación

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registró ingresos por \$3,401.5 millones de pesos derivados de la escrituración de 4,541 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$700.8 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2017 cuando se escrituraron 4,441 viviendas con un precio promedio de \$672.3 mil pesos por unidad. En específico la Sociedad tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2018 derivados de la escrituración de vivienda igual a \$3,061.1 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$121.2 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$99.4 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$119.9 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2018 el 2.7% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 32.1% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 34.1% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 19.0% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 12.1% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2017 el 2.7% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 29.7% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 39.9% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 18.0% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 9.6% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2018 el 1.4% provino de viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 19.8% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 30.0% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 23.1% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 25.7% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2017 el 1.5% provino de viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 18.5% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 35.2% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 22.2% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 22.6% 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 Sociedad, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2018 el 39.3% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 0.9% INFONAVIT Total, 17.1% FOVISSSTE, 14.9% banca, 6.4% Cofinanciamientos, 14.3% sin crédito hipotecario y 7.1% 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 Sociedad 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 Sociedad, 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 2018 y 2017 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$329.7 millones y \$283.9 millones respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2018 representa 7.3 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Sociedad. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja el uso del 100% de los recursos netos de la reciente emisión del bono sustentable Vinte 18X, los cuales fueron destinados para financiar desarrollos de comunidades sustentables Vinte (con un impacto verde y social), en línea con el Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte.

Las cuentas por cobrar ascendieron a \$332.6 millones al 31 de diciembre de 2018 con respecto a \$327.5 millones al 31 de diciembre de 2017, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit.

Inventarios

Los inventarios de la Sociedad 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 Sociedad al cierre de diciembre de 2018 ascienden a \$5,409.6 millones con respecto a \$4,243.9 millones a diciembre de 2017. Dicho incremento igual al 27.5% se encuentra en línea de los requerimientos de inventario inmobiliario dictados por las políticas de la Sociedad 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 2018 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$2,017.2 millones. De los \$2,017.2 millones, la Sociedad posee una deuda compuesta por \$746.3 millones (37.0%) en líneas corporativas de largo plazo y \$1,271.0 (63.0%) a través de financiamiento bursátil. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$60.0 millones.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2018 fue de 2.65x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 2.21x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 2.68x y 2.24x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje) de \$24.4 millones.

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 11.9% a \$2,848.6 millones a diciembre de 2018 con respecto a \$2,545.0 millones a diciembre de 2017.

Estados Financieros Consolidados Auditados

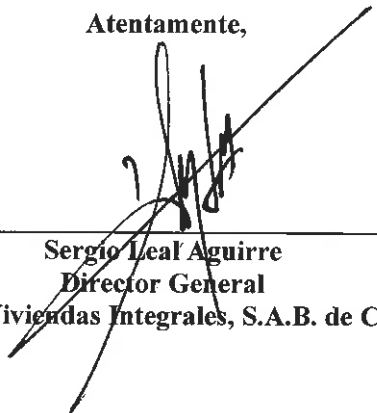
En cumplimiento a lo dispuesto en las disposiciones que regulan las actividades de la Sociedad y en los estatutos sociales de la misma, me permito adjuntar a este informe, los estados financieros

consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, y dictamen de los auditores independientes del 11 de abril de 2019, emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 12 de abril de 2019.

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 illegible due to the cursive nature of the handwriting.

Sergio Leal Aguirre
Director General
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.