



**Informe que rinde el Presidente del Consejo de Administración de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 26 de mayo de 2020**

En cumplimiento a lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 172, me permito presentar el informe del Consejo de Administración a los accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ("Vinte" o la "Sociedad", indistintamente), por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

**Señores Accionistas:**

A nombre del Consejo de Administración y de nuestro equipo directivo es un honor recibirlos en esta Asamblea Anual de Accionistas para presentarles los resultados que obtuvimos en 2019.

El año que concluye constituyó un periodo importante de crecimiento y preparación para Vinte respecto de situaciones económicas como las que vivimos actualmente. El modelo de negocios de Vinte se ha mantenido históricamente preparado para afrontar las crisis y aprovechar oportunidades que se pueden presentar, tal como ocurrió en 2009 y 2013, ambos años históricamente positivos para la Sociedad. Nos diferenciamos claramente en el sector vivienda por brindar no solo un hogar sino la creación de comunidades integrales para nuestros clientes, lo cual impacta positivamente en las viviendas, las cuales representan generalmente la mayor parte del patrimonio de nuestros clientes, como lo refleja nuestro firme compromiso en la post-venta, lo que a su vez, proporciona impulso a la plusvalía de nuestros desarrollos.

Durante el 2019 realizamos dos operaciones en el mercado de deuda y capital que nos posicionaron con un balance más sano para afrontar las oportunidades que estamos viendo en el corto y mediano plazo. El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo un aumento de capital por la cantidad de \$350 millones de Pesos mediante una emisión de acciones. De las 12,867,648 emitidas con motivo del aumento de capital, 578,764 acciones fueron suscritas y pagadas por los accionistas de la Sociedad y 12,288,884 acciones, conforme a lo aprobado en la Asamblea General de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte a la Institución Financiera de Desarrollo francesa Proparco, subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD) ("Proparco"), institución enfocada en el desarrollo del sector privado promoviendo prácticas sostenibles de desarrollo económico, social y ambiental durante los últimos 40 años. Proparco había manifestado previamente su interés en suscribir las acciones antes mencionadas y suscribió y pagó en su totalidad las mismas en los términos aprobados por los accionistas de la Sociedad. El 10 de junio de 2019, realizamos exitosamente la octava y novena emisión de certificados bursátiles por \$700 millones de Pesos. La Oferta Pública de dicha emisión se realizó el 5 de junio de 2019, día Mundial del Medio Ambiente, y consistió en dos Bonos Sustentables: VINTE 19X, por un monto de \$293 millones de Pesos, con vencimiento a 3.7 años; y VINTE 19-2X, por un monto de \$407 millones de Pesos, con vencimiento de 7.0 años.

En lo referente a la coyuntura actual, estamos confiados de enfrentarla con prudencia y solidez, contando con: i) el 100% de nuestra deuda en pesos y de largo plazo; ii) una muy baja exposición a insumos dolarizados; iii) baja exposición a subsidios (0.1% de los ingresos), con firmes fundamentales

del sector; iv) la existencia de un “déficit” significativo para atender la demanda efectiva de vivienda con acceso a hipoteca en México (demanda de 600 mil unidades comparado con 189 mil registros para vivienda de la RUV en 2019), y v) continuidad de créditos hipotecarios, que han mostrado dinamismo, tanto del Infonavit y Fovissste, como de la banca comercial. Hemos estado apalancando toda nuestra experiencia ganada durante estos 17 años, incluyendo lo aprendido durante 2009 y 2013, y hemos fortalecido nuestro modelo de negocios sostenible año con año.

Para el ejercicio 2020 estaremos enfocándonos en la generación positiva de flujo de efectivo y en el fortalecimiento del balance general, para terminar el año preparados para un posible fuerte crecimiento en 2021 y 2022. Estamos conscientes de la posible fuerte caída en el PIB en este año, por lo que hemos tomado medidas de austeridad de enfoque de generación de flujo de efectivo. Quiero destacar que continuaremos honrando nuestro compromiso con nuestros inversionistas, a través de sustentar un modelo de negocios altamente rentable y sostenible, con una visión de largo plazo. Habiendo dicho lo anterior, nos enfrentamos a una oportunidad de mayor crecimiento en el 2021, la cual nos vemos inclinados a buscarla financiar a través de capital, evitando así aumentar el nivel de apalancamiento actual. En ese sentido, estaremos también buscando reducir la deuda de menor plazo y obtener financiamiento de mayor plazo. Asimismo, reiterar la importancia que ha recalcado la situación actual hacia el valor del hogar de cada persona sin importar el segmento económico, por lo que continuaremos buscando satisfacer esta necesidad, la cual en México es de suma importancia.

**A continuación, me permito presentar este informe resaltando algunos de los principales resultados obtenidos durante 2019:**

Los ingresos al 31 de diciembre de 2019 fueron de \$3,744.6 millones, lo que representó un aumento de \$343.1 millones o 10.1% comparado con los \$3,401.5 millones registrados al 31 de diciembre de 2018. Dicho crecimiento se fundamenta por un aumento en el precio promedio de las viviendas escrituradas del 18.2% durante los doce meses del 2019 a \$828.4 mil de \$700.8 mil, considerando una disminución en el número de viviendas escrituradas durante el mismo periodo del 2019 del 4.3% respecto al mismo periodo del año anterior debido a un cambio de mezcla de viviendas de mayor valor. Durante el periodo de enero a diciembre de 2019, se escrituraron 4,347 viviendas, lo cual representa una disminución del 4.3% respecto las 4,541 viviendas escrituradas durante el periodo correspondiente al 2018. En el periodo de octubre a diciembre 2019 se escrituraron 1,362 viviendas, lo cual representó un aumento de 102 viviendas u 8.1% respecto a las 1,260 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior, representando una mezcla de viviendas de mayor valor. Asimismo, los ingresos de octubre a diciembre de 2019 fueron \$1,156.2 millones, lo que representó un aumento de \$91.3 millones u 8.6% comparado con los \$1,064.9 millones correspondientes al periodo de octubre a diciembre de 2018. Dicho aumento en ingresos se debe a la diversificación de Vinte en las diferentes plazas actuales, incluyendo la consolidación de Jardines de Mayakoba a partir de octubre de 2019 y el inicio de escrituración de viviendas en la nueva plaza de Monterrey.

Por otra parte, el EBITDA se incrementó un 14.7% al pasar de \$762.4 millones de enero a diciembre de 2018, a \$874.4 millones de enero a diciembre de 2019. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 el margen EBITDA de la Sociedad es igual a 23.4%, un aumento de 0.9 puntos porcentuales con respecto a 22.4% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, dicho aumento se debe principalmente a la continuidad de escrituración de viviendas en nuestros desarrollos actuales y nuevos y a un efecto de consolidación derivado de la adquisición de Jardines de Mayakoba.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2019 aumentaron a \$501.8

millones, lo que representa un aumento de 16.3% contra los \$431.4 millones registrados al 31 de diciembre de 2018. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales aumentó 0.7 puntos porcentuales a 13.4% en enero a diciembre de 2019 con respecto a 12.7% en el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) descendió a \$29.9 millones de enero a diciembre de 2019, con respecto a \$55.5 millones en el mismo periodo del año 2018. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$86.0 millones a diciembre de 2019 y \$72.3 millones a diciembre de 2018. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2019 fue 3.1% respecto a ingresos, el cual fue 3.8% para el mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta se incrementó un 3.0% al pasar de \$508.2 millones de enero a diciembre de 2018, a \$523.6 millones de enero a diciembre de 2019 como resultado de la continuación de escrituraciones de desarrollos actuales y eficiencias logradas en el costo integral de financiamiento e incremento en otros ingresos. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2019 fue de \$523.6 millones.

### **Información de la Operación**

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad registró ingresos por \$3,744.6 millones de Pesos derivados de la escrituración de 4,347 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$828.4 mil Pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2018 cuando se escrituraron 4,541 viviendas con un precio promedio de \$700.8 mil Pesos por unidad. En específico la Sociedad tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2019 derivados de la escrituración de vivienda igual a \$3,437.6 millones, ingresó por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$163.6 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$47.2 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$96.3 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2019 el 0.0% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 16.7% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 36.5% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 29.8% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 17.0% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De 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. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2019 el 0.0% provino de viviendas de hasta \$350 mil Pesos, 9.1% de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 27.1% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 31.2% de \$700 mil a \$1 millón de Pesos y 32.7% de viviendas con valor superior a \$1 millón de Pesos. De 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.

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 2019 el 36.4% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, el 1.0% a través de INFONAVIT Total, el 17.5% a través de FOVISSSTE, el 19.5% a través de la banca, el 10.0% a través de cofinanciamientos, el 13.5% sin crédito hipotecario y 2.2% a través de otros medios, 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 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 2019 y 2018 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$252.3 millones y \$329.7 millones respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2019 representa 5.0 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 de dos bonos sustentables denominados VINTE 19X y VINTE 19-2X, los cuales han sido 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 descendieron a \$394.7 millones al 31 de diciembre de 2019 con respecto a \$332.6 millones al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 ascienden a \$6,929.5 millones con respecto a \$5,409.6 millones a diciembre de 2018. Dicho incremento igual al 28.1% 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. Adicionalmente, el nivel de inventarios al cierre de diciembre de 2019 considera \$709.1 millones derivados de la consolidación de Jardines de Mayakoba, lo cual incluye un efecto contable de consolidación positivo por \$88.0 millones derivado de la combinación de negocios, en donde se debe consolidar los activos y pasivos a valor razonable.

## **Deuda y Nivel de Apalancamiento**

Al 31 de diciembre de 2019 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$2,345.5 millones. De los \$2,345.5 millones, la Sociedad posee una deuda compuesta por \$1,960.1 millones (83.6%) a través de financiamiento bursátil, \$277.7 millones (11.8%) en créditos puente de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte) y \$107.7 millones (4.6%) en líneas corporativas de largo plazo. 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 2019 fue de 2.68x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 2.39x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 2.93x y 2.64x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de

operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (programas de factoraje) de \$214.7 millones.

### **Capital Contable**

El capital contable se incrementó en 25.6% a \$3,577.1 millones a diciembre de 2019 con respecto a \$2,848.6 millones a diciembre de 2018. La participación controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2019 es de \$3,501.0 millones.

### **Estados Financieros Consolidados Auditados**

En cumplimiento a lo dispuesto en las disposiciones que regulan las actividades de la Sociedad y en los estatutos de la misma, me permito adjuntar a este informe, los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, y dictamen de los auditores independientes del 6 de mayo de 2020, emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

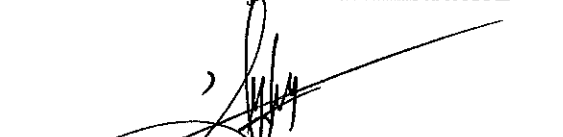
Agradecemos la confianza depositada en Vinte.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 6 de mayo de 2020.

**Atentamente,**

**Por el Consejo de Administración**



---

**Sergio Leal Aguirre**  
**Presidente del Consejo de Administración**  
**Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.**