



**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
23 de abril de 2018**

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), por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Al H. Consejo de Administración

A la H. Asamblea de Accionistas

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

Nuevamente llega la oportunidad de comunicarme con ustedes, con motivo de la presentación del informe anual de actividades y resultados por el año terminado, honrado por poder encabezar a Vinte, conglomerado integrado por personas que durante el año concluido reafirmaron su compromiso y superaron los objetivos planteados inicialmente.

El año que concluye constituyó un periodo de crecimiento para Vinte, tanto en su modelo de negocios como reforzando su institucionalización. La esencia de Vinte es brindar calidad de vida a todo tipo de clientes y familias, lo que nos permite tener un modelo de negocio flexible. Uno de los múltiples factores que nos permite diferenciamos claramente en el sector vivienda es nuestro compromiso por rebasar las expectativas de nuestros clientes para poder brindarles no sólo un hogar sino un instrumento de inversión.

Es muy satisfactorio poder informar que incluso en los tiempo de coyuntura que vive el país, la solidez del sector Vivienda nos permite sentirnos confiados de poder enfrentarla, actuando con prudencia y solidez, tal y como nuestro modelo de negocios refleja al contar con : i) el 100% de nuestra deuda en pesos y el menor costo de fondeo del sector vivienda; ii) una muy baja exposición a insumos en moneda extranjera; iii) mínima exposición a subsidios (2.4% de los ingresos); así como 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; y, v) continuidad de créditos hipotecarios, que han mostrado dinamismo, aún, en periodos de altos niveles de tasas, incluso superiores a los actuales. Nuestro modelo de negocios ya ha demostrado su éxito ante circunstancias adversas, como las vividas en 2009 y 2013.

Para el año que comienza Vinte seguirá buscando incrementar su rentabilidad, con crecimiento en Ingresos y EBITDA de doble dígito y alrededor de 15% en Utilidad Neta, siempre con apego a nuestra estrategia de negocio y a nuestra Guía publicada a principios del año.

En seguimiento a nuestro compromiso de impulsar la operatividad de nuestra acción, en 2017 operamos el Fondo de Recompra por Ps.48.0 millones. Quiero destacar que continuaremos honrando nuestro compromiso con nuestros inversionistas, a través de sustentar un modelo de negocios altamente rentable y sostenible.

A continuación, me permito presentar este informe resaltando algunos de los principales resultados obtenidos durante 2017:

Los ingresos al 31 de diciembre de 2017 fueron de \$3,123.4 millones, lo que representó un aumento de \$371.3 millones o 13.5% comparado con los \$2,752.1 millones registrados al 31 de diciembre de 2016. Dicho crecimiento se fundamenta por un aumento del 7.7% en el precio promedio de las viviendas escrituradas durante los doce meses del 2017 a \$672.3 mil de \$624.2 mil durante el mismo periodo del año anterior. Durante el periodo de enero a diciembre de 2017, se escrituraron 4,441 viviendas, lo cual representa un aumento del 4.8% respecto las 4,236 viviendas escrituradas durante el periodo correspondiente al 2016. En el periodo de octubre a diciembre 2017 se escrituraron 1,348 viviendas, lo cual representó un aumento de 192 viviendas o 16.6% respecto a las 1,156 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Asimismo, los ingresos de octubre a diciembre de 2017 fueron \$1,083.6 millones, lo que representó un aumento de \$285.9 millones o 35.8% comparado con los \$797.7 millones correspondientes al periodo de octubre a diciembre de 2016. Dicho incremento en ingresos se debe al inicio de escrituraciones en nuevos desarrollos.

Por otra parte, el EBITDA se incrementó un 14.5% al pasar de \$626.6 millones de enero a diciembre de 2016, a \$717.3 millones de enero a diciembre de 2017, esto gracias a la continuidad de eficiencias operativas en el costo y gasto de administración y venta. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 23.0%, un manteniéndose en el mismo nivel con respecto a 22.8% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2016.

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 2017 aumentaron a \$385.2 millones, lo que representa un aumento de 12.9% contra los \$341.3 millones registrados al 31 de diciembre de 2016. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales se disminuyó levemente a 12.3% en enero a diciembre de 2017 con respecto a 12.4% en el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) ascendió a \$67.4 millones de enero a diciembre de 2017, con respecto a \$44.9 millones en el mismo periodo del año 2016. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$68.3 millones a diciembre de 2017 y \$63.9 millones a diciembre de 2016. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2017 fue 4.3% respecto a ingresos, el cual fue 3.9% para el mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta se incrementó un 19.2% al pasar de \$368.6 millones de enero a diciembre de 2016, a \$439.3 millones de enero a diciembre de 2017 como resultado del inicio de escrituraciones de nuevos desarrollos, eficiencias logradas en el costo de ventas y una menor tasa efectiva de impuestos correspondiente a dicho periodo.

Información de la Operación

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017 la Compañía registró ingresos por \$3,123.4 millones de pesos derivados de la escrituración de 4,441 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$672.3 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2016 cuando se escrituraron 4,236 viviendas con un precio promedio de \$624.2 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2017 derivados de la escrituración de vivienda igual a \$2,872.3 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$113.5 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$95.0 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$42.6 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante 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. De 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. Con respecto a los ingresos, durante 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. De 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.

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 2017 el 35.6% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 1.2% INFONAVIT Total, 18.9% FOVISSSTE, 16.6% banca, 8.0% Cofinanciamientos, 13.9% sin crédito hipotecario y 5.9% 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.

Activo

El activo total aumentó 18.9% a \$5,121.5 millones a diciembre de 2017 con respecto a \$4,308.9 millones a diciembre de 2016, por encima del crecimiento de los ingresos de la Compañía en el mismo periodo. La rotación de capital de trabajo fue igual a 0.78x por los últimos doce meses al cierre de diciembre 2017.

Efectivo y equivalentes

Al cierre de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía contaba con efectivo e inversiones temporales por \$283.8 millones y \$217.6 millones respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2017 representa 6.7 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Compañía.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar ascendieron a \$327.5 millones al 31 de diciembre de 2017 con respecto a \$327.4 millones al 31 de diciembre de 2016, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit.

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 2017 ascienden a \$4,243.9 millones con respecto a \$3,446.5 millones a diciembre de 2016. Dicho incremento igual al 23.1% 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.

Pasivo

El pasivo total aumentó 28.7% a \$2,576.5 millones a diciembre de 2017 con respecto a \$2,001.7 millones a diciembre de 2016. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 1.01 al cierre de diciembre de 2017.

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$1,252.9 millones. De los \$1,252.9 millones, la Compañía posee una deuda compuesta por \$762.9 millones (60.9%) en líneas corporativas de largo plazo y \$490.1 (39.1%) a través de financiamiento bursátil. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$80.0 millones.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2017 fue de 1.75x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 1.35x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 1.87x y 1.47x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje) de \$88.5 millones.

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 10.3% a \$2,545.0 millones a diciembre de 2017 con respecto a \$2,307.2 millones a diciembre de 2016.

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 2017, 2016 y 2015, y Dictamen de los auditores independientes del 14 de marzo de 2017 por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Finalmente les agradezco de nuevo la confianza que han depositado en Vinte.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 23 de abril de 2018.

Atentamente,

Por el Consejo de Administración



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