

INFORME DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El suscrito Secretario del Consejo de Administración de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. hace contar y certifica que se presentó a todos los accionistas de la Sociedad con fecha 4 de abril de 2017 el siguiente Informe del Consejo de Administración:

**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
4 de abril de 2017**

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 2016.

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 que obtuvimos en 2016.

El año que concluye constituyó un periodo importante de consolidación para Vinte, tanto en su modelo de negocios como en su institucionalización, ahora como empresa pública. Nos diferenciamos claramente en el sector vivienda por brindar no sólo un hogar sino un instrumento de inversión a nuestros clientes, como lo refleja nuestro firme compromiso en la post-venta de los inmuebles que desarrollamos, la que a su vez proporciona impulso a la plusvalía de nuestros desarrollos, así como una sólida promoción de boca-en-boca. Nuestra salida a bolsa cristaliza la madurez de nuestra compañía en gobierno corporativo, responsabilidad social y sustentabilidad, lo que a través del tiempo nos ha permitido contar con la inversión de instituciones como el IFC "International Finance Corporation" (organismo del Banco Mundial) y el IIC "Inter-American Investment Corporation (organismo del Banco Interamericano de Desarrollo), así como la obtención de múltiples galardones.

A la fecha de este reporte, hemos avanzado en el empleo de los recursos netos por Ps.611 mills. obtenidos en nuestra OPI. A la fecha, aproximadamente el 50% fueron destinados a inversión para el avance de proyectos en desarrollo, principalmente terrenos, y el restante 50% en una reducción temporal de la deuda revolvente. Este 50% de los recursos netos será invertido a lo largo de 2017. Con el arranque de nuestros desarrollos, como el proyecto Catania Residencial en Cancún, entre otros que pensamos inaugurar en los siguientes meses, anticipamos fortalecer nuestra mezcla de ingresos en el segmento medio y residencial, para seguir exhibiendo un crecimiento de calidad, acompañado de márgenes de operación superiores.

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 el menor costo de fondeo del sector vivienda; ii)

una muy baja exposición a insumos dolarizados; iii) baja exposición a subsidios (12.7% 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. Más aún, nuestro modelo de negocios ya ha hecho frente de manera exitosa a circunstancias adversas, como las afrontadas en 2009 y 2013.

Para el ejercicio 2017, en consistencia con nuestra estrategia y conforme a nuestra Guía (previamente comunicada y contenida en este reporte), buscaremos un crecimiento de calidad, con Ingresos Totales avanzando moderadamente por encima de 2016, pero con el EBITDA y la Utilidad Neta creciendo en doble dígito, impulsados por un crecimiento subyacente del precio promedio, derivado de una mejor mezcla.

En seguimiento a nuestro compromiso de impulsar la operatividad de nuestra acción, el pasado 6 de diciembre de 2016 fue anunciada la constitución de un Fondo de Recompra por hasta Ps.100 mills. 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 2016:

Los ingresos al 31 de diciembre de 2016 fueron de \$2,752.1 millones, lo que representó un aumento de \$183.1 millones o 7.1% comparado con los \$2,569.0 millones registrados al 31 de diciembre de 2015. Dicho crecimiento se fundamenta por un aumento del 4.7% en el precio promedio durante el 2016 a \$624.2 mil, de \$596.1 mil durante el mismo periodo del año anterior. Durante el 2016 se escrituraron 4,236 viviendas, lo cual representa una disminución de 29 unidades o 0.7% comparado con las 4,265 viviendas escrituradas del periodo correspondiente al 2015. En el periodo de octubre a diciembre 2016 se escrituraron 1,156 viviendas, lo cual representó una disminución de 69 viviendas o 5.6% respecto a las 1,225 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Asimismo, los ingresos de octubre a diciembre fueron \$794.7 millones, lo que representó un aumento de \$51.5 millones o 6.9% comparado con los \$744.2 millones correspondientes al periodo de octubre a diciembre de 2015.

Por otra parte, el EBITDA se incrementó un 7.9% al pasar de \$580.6 millones de enero a diciembre de 2015, a \$626.6 millones de enero a diciembre de 2016, esto gracias a las eficiencias operativas en el costo y gasto de administración y venta. En el periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2016 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 22.8% con respecto a 22.6% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2015.

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 2016 aumentaron a \$341.3 millones, lo que representa un aumento de 19.0% contra los \$286.8 millones registrados al 31 de diciembre de 2015. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos total aumentó a 12.4% en enero a diciembre de 2016 con respecto a 11.2% en el mismo periodo del año anterior. Dicho aumento en gastos se debe a que se realizó el inicio de operaciones de nuevas

desarrollos y plazas, incluyendo Puebla, lo cual tiene un efecto de aumento en un principio hasta lograr eficiencias con la madurez de la operación.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) ascendió a \$44.9 millones de enero a diciembre de 2016, con respecto a \$43.4 millones en el mismo periodo del año 2015. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas descienden a \$63.9 millones a diciembre de 2016 y \$69.2 millones a diciembre de 2015. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre fue 3.9% respecto a ingresos, el cual fue 4.4% para el mismo periodo del año anterior. El descenso en el costo financiero neto relativo a ingresos en el periodo puede explicarse debido una mayor generación de flujo operativo por parte de la Compañía que contribuye a poseer menores requerimientos de deuda.

La utilidad neta se incrementó un 14.0% al pasar de \$323.4 millones de enero a diciembre de 2015, a \$368.6 millones de enero a diciembre de 2016 como resultado de eficiencias logradas en el costo de ventas y a un menor costo financiero neto como se explicó anteriormente.

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.

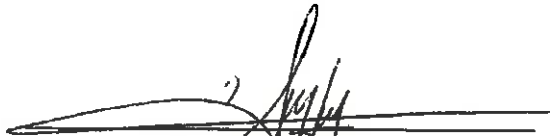
Finalmente les agradezco de nuevo la confianza que han depositado en Vinte.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 4 de abril de 2017.

Atentamente,

Por el Consejo de Administración


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

Certifico la presente en mi carácter de Secretario del Consejo de Administración a los 4 días del mes de abril de 2017 en Ciudad de México, México.


Alfredo Nava Escárcega
Secretario del Consejo de Administración