



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 30 de abril de 2019

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 2018.

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 2018.

El año que concluye constituyó un periodo importante de consolidación para Vinte, tanto en su modelo de negocios como en su institucionalización como empresa pública. Nos diferenciamos claramente en el sector vivienda por brindar no solo 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, lo que a su vez, proporciona impulso a la plusvalía de nuestros desarrollos. El pasado 29 de agosto de 2018 realizamos la emisión del bono sustentable VINTE 18X; el 100% de los recursos netos los utilizamos en nuestros desarrollos, los cuales demuestran un impacto alto social y verde. Dicho bono sustentable fue el primero en América Latina emitido por un desarrollador de vivienda y el haber realizado la emisión de deuda bajo modalidad sustentable, únicamente implica continuar invirtiendo en nuestro modelo de negocios sustentable.

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 (4.0% 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 2019, 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 2018, 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. Quiero destacar que continuaremos honrando nuestro compromiso con nuestros inversionistas, a través de sustentar un modelo de negocios altamente rentable y sostenible. Habiendo dicho lo anterior, nos enfrentamos a una oportunidad de mayor crecimiento,

la cual nos vemos inclinados a buscarla financiar a través de capital, evitando así aumentar el nivel de apalancamiento actual.

A continuación, me permito presentar este informe resaltando algunos de los principales resultados obtenidos durante 2018:

Los ingresos al 31 de diciembre de 2018 fueron de \$3,401.5 millones, lo que representó un aumento de \$278.1 millones o 8.9% comparado con los \$3,123.4 millones registrados al 31 de diciembre de 2017. Dicho crecimiento se fundamenta por un aumento del 4.2% en el precio promedio de las viviendas escrituradas durante los doce meses del 2018 a \$700.8 mil de \$672.3 mil durante el mismo periodo del año anterior, así como un crecimiento de ingresos por servicios de construcción de 181.2% al pasar de \$42.7 millones a \$119.9 millones durante el mismo periodo. Durante el periodo de enero a diciembre de 2018, se escrituraron 4,541 viviendas, lo cual representa un aumento del 2.3% respecto las 4,441 viviendas escrituradas durante el periodo correspondiente al 2017. En el periodo de octubre a diciembre 2018 se escrituraron 1,260 viviendas, lo cual representó una disminución de 88 viviendas o 6.5% respecto a las 1,348 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Asimismo, los ingresos de octubre a diciembre de 2018 fueron \$1,064.9 millones, lo que representó una disminución de \$18.6 millones o 1.7% comparado con los \$1,083.6 millones correspondientes al periodo de octubre a diciembre de 2017. Dicha disminución en ingresos se debe a una disminución del 21.2% en ingresos por escrituración de viviendas con precio mayor a \$1 millón de pesos debido al fin de la escrituración de viviendas de un desarrollo de vivienda residencial en Tecámac durante la segunda mitad del 2017 y al inicio de escrituración la continuación de dicho segmento en la misma plaza durante la segunda mitad del 2018.

Por otra parte, el EBITDA se incrementó un 6.3% al pasar de \$717.3 millones de enero a diciembre de 2017, a \$762.4 millones de enero a diciembre de 2018, 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 2018 el margen EBITDA de la Sociedad es igual a 22.4%, una disminución de 0.6 puntos porcentuales con respecto a 23.0% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, dicha disminución se debe principalmente al inicio de una nueva plaza en Monterrey, Nuevo León, en la cual aún no se inicia con escrituración de viviendas.

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 2018 aumentaron a \$431.4 millones, lo que representa un aumento de 12.0% contra los \$385.2 millones registrados al 31 de diciembre de 2017. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales aumentó 0.4 puntos porcentuales a 12.7% en enero a diciembre de 2018 con respecto a 12.3% en el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) descendió a \$55.5 millones de enero a diciembre de 2018, con respecto a \$67.4 millones en el mismo periodo del año 2017. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$72.3 millones a diciembre de 2018 y \$68.3 millones a diciembre de 2017. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2018 fue 3.8% respecto a ingresos, el cual fue 4.3% para el mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta se incrementó un 15.7% al pasar de \$439.3 millones de enero a diciembre de 2017, a \$508.2 millones de enero a diciembre de 2018 como resultado de la continuación de escrituraciones de nuevos desarrollos, eficiencias logradas en el costo de ventas y una tasa efectiva de impuestos más eficiente correspondiente a dicho periodo.

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 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 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 los 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 2018, y dictamen de los auditores independientes del 10 de abril de 2019, 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, 12 de abril de 2019.

Atentamente,

Por el Consejo de Administración



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