



## **Informe del Director General 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**

### **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 2019.

### **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, ingreso 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 financiados 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 el 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.

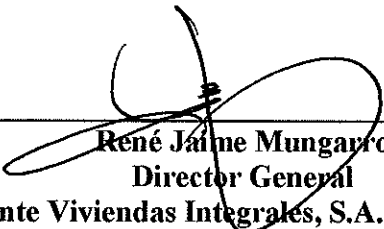
### **Estados Financieros Consolidados Auditados**

En cumplimiento a lo dispuesto en las disposiciones que regulan las actividades de la Sociedad y en los estatutos sociales 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.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 6 de mayo de 2020.

**Atentamente,**



\_\_\_\_\_  
**René Jaime Mungarro**  
**Director General**  
**Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.**