



Informe del Director General de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 30 de abril de 2024

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”, la “Compañía” 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 2023.

Información de la Operación

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 la Compañía registró ingresos por \$4,820.5 millones de pesos derivados de la escrituración de 3,792 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$1,148 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2022 cuando se escrituraron 3,932 viviendas con un precio promedio de \$1,091 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo ingresos en el periodo enero a diciembre de 2023, derivados de la escrituración de vivienda nueva, iguales a \$4,159.2 millones, ingresos por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca iguales a \$194.0 millones, ingresos por venta de lotes y locales comerciales iguales a \$460.5 millones, ingresos por la venta de vivienda usada iguales a \$2.8 millones e ingresos por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo iguales a \$4.0 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2023 el 1.3% de los ingresos por escrituración de viviendas nuevas provino de viviendas de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 11.8% provino de viviendas de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 25.2% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 31.5% de entre \$1.0 millón a \$1.5 millones de Pesos, 10.7% de \$1.5 millones a \$2.0 millones de Pesos y 19.5% de viviendas con valor superior a \$2.0 millones 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 2023 el 39.9% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas nuevas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 8.0% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 2.7% INFONAVIT Total, 11.0% FOVISSSTE, 27.1% banca, 5.1% Cofinanciamientos, 12.7% sin crédito hipotecario y 1.4% de otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda nueva.

Liquidez

Las fuentes de financiamiento consisten en: Créditos simples con o sin garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos con o sin garantía de activos inmobiliarios o bien por el aval de la Sociedad y deuda bursátil a través de la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa Institucional 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. Al cierre del 2023, el 13.4% de la deuda corporativa de Vinte contaba con inventario inmobiliario en garantía, adicionalmente el 6.1% de la deuda corresponde a créditos puente del proyecto Jardines de Mayakoba, la cual consolida derivado de la participación del 75% y control que mantiene Vinte sobre el proyecto.

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 2023 y 2022 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$1,507.4 millones de Pesos y \$710.8 millones de Pesos respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2023 representa 16.4 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Sociedad. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja un nivel mayor a la política de Vinte de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, con el objetivo de mantener mayor liquidez como medida de disminución de riesgos, así como derivado de la emisión del bono VINTE 23X SDG en diciembre de 2023.

Las cuentas por cobrar ascendieron a \$924.1 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 con respecto a \$675.0 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2022, 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 2023 ascienden a \$8,534.2 millones de Pesos con respecto a \$7,953.5 millones de Pesos a diciembre de 2022. Dicho incremento igual al 7.3% se encuentra en línea de los requerimientos de inventario inmobiliario para el Plan de Negocios de la Sociedad. Adicionalmente, el nivel de inventarios al cierre de diciembre de 2023 incluye los inventarios inmobiliarios consolidados de Jardines de Mayakoba.

Deuda y Nivel de Apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2023 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$4,058.9 millones de Pesos, de los cuales \$3,259.5 millones de Pesos (80.3%) corresponden a través de financiamiento bursátil, \$550.4 millones de Pesos (13.6%) en líneas corporativas de largo plazo y \$248.9 millones de Pesos (6.1%) en créditos puente de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte). La porción circulante de los créditos puente de Jardines de Mayakoba es de \$34.9 millones de pesos y de la deuda corporativa de largo plazo es de \$114.8 millones de pesos.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2023 fue de 4.61x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 2.90x.

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 5.5% a \$4,849.2 millones de Pesos a diciembre de 2023 con respecto a \$4,596.1 millones de Pesos a diciembre de 2022. La participación controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2023 es de \$4,704.9 millones de Pesos.

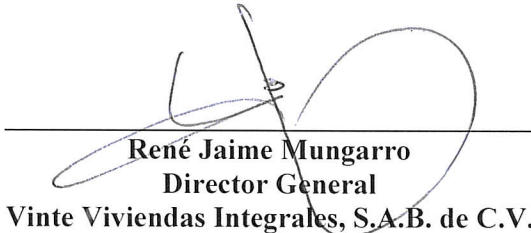
Estados Financieros Consolidados Auditados

En cumplimiento a 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 2023, y dictamen de los auditores independientes, emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 30 de abril de 2024.

Atentamente,



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