



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 2024

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 2023.

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 2023.

Como cada año, los estados financieros emitidos por la firma de auditoría externa resultaron muy alineados a los internos emitidos previamente por la Compañía. Así mismo, estos resultados fueron consistentes con el plan de negocio anual de la Compañía. 2023 fue un año importante para Vinte, no sólo por el crecimiento en ingresos y en utilidades, sino por su consolidación en el modelo de negocio único del sector.

Adicionalmente, en el 2023, Vinte superó su meta de viviendas EDGE certificadas, logrando certificar casi 4,000 viviendas, acumulando un total de más de 13,600 viviendas certificadas desde 2019 (incluyendo 1,378 viviendas EDGE Advanced). Con esto, la Compañía continúa desarrollando construcciones eficientes en recursos, ahorrando importantes cantidades de CO₂, energía y agua por las familias que habitan una vivienda Vinte.

Estamos comprometidos en continuar obteniendo nuestra calificación de riesgo ESG por Sustainalytics. Actualmente estamos calificados como una de las empresas a nivel regional de menor riesgo ESG. Vinte fue recientemente incluida en la lista Regional Top Rated 2023 de Sustainalytics, reafirmando el compromiso de la Compañía con su estrategia de sustentabilidad. Adicionalmente, Vinte fue reconocida en abril de 2024 por *Environmental Finance* por el bono VINTE 23X SDG emitido en diciembre de 2023 con la participación del BID Invest como inversionista ancla, con el que ganó el “*Social project bond of the year*” por combinar objetivos sociales y ambientales, y por ser un bono social innovador con potencial de beneficiar a muchas familias mexicanas.

Los fundamentales del sector vivienda están en uno de los niveles más sólidos de la historia. El *Nearshoring* continúa teniendo un impacto positivo en el país y, de acuerdo a instituciones financieras, llegó para quedarse, lo que representará un franco desarrollo del país. Asimismo, seguimos viendo evidencia de que el potencial del *Nearshoring* no se podría aprovechar al máximo si la demanda de vivienda por el empleo incremental no es satisfecha, lo que representa una gran oportunidad para el sector de desarrollo de vivienda e infraestructura.

Ante un escenario optimista para el sector vivienda en el 2024, contamos con un plan de negocios que considera una inversión continua de recursos hacia un crecimiento constante, como lo ha tenido Vinte históricamente. Continuaremos el desarrollo de comunidades sustentables con equipamiento de alto impacto, incluyendo escuelas, plantas de tratamiento de agua, pozos de absorción de agua pluvial, vialidades, ciclo-pistas, gimnasios, parques de perros, grandes áreas verdes, áreas de juegos y privadas en comunidades cerradas que generan mayor seguridad; todo esto buscando mejorar la calidad de vida de las familias mexicanas que lleguen a vivir en una casa Vinte. Agradecemos la confianza de nuestros accionistas y tenedores de bonos, así como el compromiso de nuestros

colaboradores, y reafirmamos nuestro compromiso a seguir generando valor para todos nuestros grupos de interés.

A continuación, me permito presentar este informe resaltando algunos de los principales resultados obtenidos durante 2023:

Los ingresos acumulados al 31 de diciembre de 2023 fueron de \$4,820.5 millones de Pesos, lo que representó un aumento de \$463.7 millones de Pesos o 10.6% comparado con los \$4,356.8 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2022. Dicho crecimiento se fundamenta por el aumento en el precio promedio de las viviendas escrituradas durante el 2023 del 5.2%, de \$1.09 millones de Pesos durante el 2022 a \$1.15 millones de Pesos, con una disminución de 193 viviendas escrituradas o 14.5% durante el 2023 comparado con el año anterior. Dicho crecimiento se fundamenta por un sólido nivel de escrituración de viviendas durante el cuarto trimestre, así como la venta varios terrenos que han tenido una plusvalía significativa.

Por otra parte, el EBITDA aumentó un 16.3% al pasar de \$757.3 millones de Pesos de enero a diciembre de 2022, a \$880.9 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 18.3%, un aumento de 0.9 puntos porcentuales con respecto a 17.4% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2023 fue 5.0% respecto a ingresos, aumentando 1.7 puntos porcentuales con respecto a 3.3% correspondiente al mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta aumentó en un 6.3% al pasar de \$412.2 millones de Pesos de enero a diciembre de 2022, a \$438.3 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2023 fue de \$428.8 millones de Pesos.

Estados Financieros Consolidados Auditados

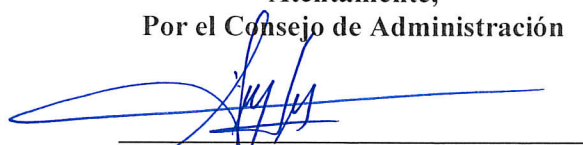
En cumplimiento a las disposiciones que regulan las actividades de la Sociedad y en los estatutos de la misma, me permito adjuntar a este informe, los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, y dictamen de los auditores independientes, emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Agradecemos la confianza depositada en Vinte.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 30 de abril de 2024.

Atentamente,
Por el Consejo de Administración



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