



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 2025

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 2024.

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 2024.

Como cada año, los estados financieros emitidos por la firma de auditoría externa resultaron muy alineados a los internos emitidos previamente por la Sociedad. Asimismo, estos resultados fueron consistentes con el plan de negocio anual de la Sociedad. 2024 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.

El cuarto trimestre del 2024 representó un hito transformacional para Vinte, tras la adquisición exitosa de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (“Javer”), mayor constructor de viviendas en México medido en número de viviendas. Dicha adquisición se concluyó el 17 de diciembre en línea a diversas comunicaciones publicadas al Mercado, fecha que Vinte inicia la consolidación financiera de las cifras contables de Javer.

Adicionalmente, en el 2024, Vinte superó su meta de viviendas EDGE certificadas, logrando certificar 3,770 viviendas, el 67% logrando un nivel de EDGE Advanced, acumulando un total de 17,397 viviendas certificadas desde 2019 (incluyendo 3,893 viviendas EDGE Advanced). Con esto, la Sociedad 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. 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. Adicionalmente, Vinte fue reconocida en abril de 2025 por *Environmental Finance* por el bono VINTE 24X SDG emitido en noviembre de 2024 con la participación de DEG como inversionista ancla, así como un fondo de pensiones de una institución multilateral global (impulsora principal de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible) y un inversionista institucional local recurrente en colocaciones de Vinte, con el que ganó el “*Sustainability 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 continúan en uno de los niveles más sólidos de la historia. Consideramos que el sector vivienda es defensivo ante ciclos económicos adversos, como la posible recesión que pudiéramos tener este año en México, dados los niveles actuales de empleo formal, pirámide poblacional, tasas hipotecarias estables, alto acceso a diferentes tipos de hipotecas entre otros.

Ante un escenario optimista para el sector vivienda en el 2025, 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 2024 (incluyendo información financiera Proforma de Javier):

Los ingresos acumulados proforma (incluyendo cifras de Javier) al 31 de diciembre de 2024 fueron de \$14,282 millones de Pesos, lo que representó un aumento 4.1% comparado con los \$13,725 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2023. Dicho crecimiento se fundamenta por el aumento en el precio promedio de las viviendas escrituradas durante el 2024 del 10.5%, de \$825 mil durante el 2023 a \$912 mil, con una disminución de 750 viviendas escrituradas o 4.7% durante el 2024 comparado con el año anterior. Dicho crecimiento se fundamenta por un sólido nivel de escrituración de viviendas durante el año.

Por otra parte, el EBITDA aumentó un 5.6% al pasar de \$2,295 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023, a \$2,423 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 17.0%, un aumento de 0.3 puntos porcentuales con respecto a 16.7% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2024 fue 4.2% respecto a ingresos, disminuyendo 0.1 puntos porcentuales con respecto a 4.3% correspondiente al mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta aumentó en un 15.8% al pasar de \$1,003 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023, a \$1,161 millones de Pesos de enero a diciembre de 2024. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2024 fue de \$1,157 millones de Pesos.

Estados Financieros Consolidados Auditados

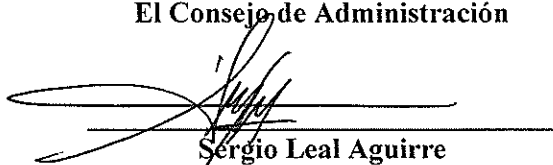
En cumplimiento a las disposiciones que regulan las actividades de la Sociedad y en los estatutos de la misma, me permito adjuntar a este informe, los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, y dictamen de los auditores independientes, emitido por Galaz, Yamazaki, 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 2025.

**Atentamente,
El Consejo de Administración**


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