



## **Informe del Director General de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 28 de abril de 2022**

### **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 2021.

### **Información de la Operación**

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 la Compañía registró ingresos por \$4,161.2 millones de pesos derivados de la escrituración de 3,938 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$973.4 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2020 cuando se escrituraron 4,087 viviendas con un precio promedio de \$878.9 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2021 derivados de la escrituración de vivienda igual a \$3,694.3 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$138.8 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$314.1 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$14.0 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2021 el 6.5% de los ingresos por escrituración de viviendas provino de viviendas de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 15.5% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 27.0% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 25.5% de \$1.0 millón a \$1.5 millones de Pesos y 25.5% de viviendas con valor superior a \$1.5 millón 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 2021 el 31.8% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 3.5% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 0.5% INFONAVIT Total, 18.7% FOVISSSTE, 28.9% banca, 7.2% Cofinanciamientos, 11.9% sin crédito hipotecario y 1.0% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

### **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. 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 2021 y 2020 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$844.1 millones de Pesos y \$1,293.2 millones de Pesos respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2021 representa 14.1 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, derivado de una mayor disposición de líneas de crédito para cubrir posibles riesgos de liquidez por la situación actual de la pandemia COVID-19.

Las cuentas por cobrar ascendieron a \$791.1 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2021 con respecto a \$375.5 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2020, 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 2021 ascienden a \$7,484.8 millones de Pesos con respecto a \$7,218.5 millones de Pesos a diciembre de 2020. Dicho incremento igual al 3.7% 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 2021 incluye los inventarios inmobiliarios consolidados de Jardines de Mayakoba.

### **Deuda y Nivel de Apalancamiento**

Al 31 de diciembre de 2021 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$2,768.2 millones de Pesos, de los cuales \$2,053.0 millones de Pesos (74.2%) corresponden a través de financiamiento bursátil, \$390.8 millones de Pesos (14.1%) en líneas corporativas de largo plazo y \$324.4 millones de Pesos (11.7%) en créditos puente de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte). La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$99.7 millones de Pesos y de créditos puente a \$11.9 millones de Pesos.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2021 fue de 4.01x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 2.79x.

### **Capital Contable**

El capital contable se incrementó en 1.2% a \$4,369.3 millones de Pesos a diciembre de 2021 con respecto a \$4,318.8 millones de Pesos a diciembre de 2020. La participación controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2021 es de \$4,245.4 millones de Pesos.

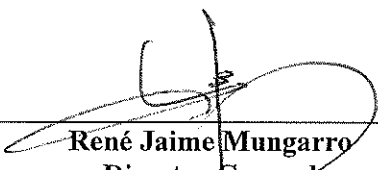
### **Estados Financieros Consolidados Auditados**

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 2021, 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, 28 de abril de 2022.

**Atentamente,**



---

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