



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 28 de abril de 2022

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 2021.

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 2021.

Los resultados alcanzados en el 2021 son resultado del modelo de negocio innovador de Vinte y de la solidez de las hipotecas en el mercado. Continuamos implementando nuestra estrategia digital, mostrando avances importantes incluyendo los siguientes logros:

- Alcanzamos 5,000 viviendas comercializadas por medios digitales del 2017 al 2021
- Logramos un 39% de las ventas del 2021 a través de medios digitales.
- Comenzamos el programa de apartados digitales en 2021, logrando 190 unidades con el 100% del apartado a través de medios digitales.
- Invertimos estratégicamente en 3 inversiones en empresas “Technology First” enfocadas en renta de viviendas, renta de viviendas para compra y otorgamiento de hipotecas digital.
- Desarrollamos nuestra propia plataforma digital (*Xante.mx*) de comercialización de viviendas usadas VINTE, iniciando operaciones a inicios del 2022.

Estamos orgullosos de continuar obteniendo nuestra calificación de *riesgo ESG* por Sustainalytics como una de las empresas desarrolladoras de bienes raíces a nivel mundial de menor riesgo ESG (al obtener una calificación del top 16% a nivel global entre 14 mil empresas calificadas). Asimismo, obtuvimos la calificación de *riesgo de ESG* con Clarity AI con un resultado del top 12% a nivel global entre 30 mil empresas calificadas.

Tenemos una visión positiva en el plan de inversiones del 2022, donde esperamos invertir unos \$3,200 millones de pesos en comunidades sustentables con equipamiento de alto impacto incluyendo parques, escuelas, gimnasios, plantas de tratamiento de agua, pozos de absorción de agua pluvial, ciclopistas, parques de perros, vialidades, áreas verdes, áreas de juegos, áreas deportivas 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.

A continuación, me permito presentar este informe resaltando algunos de los principales resultados obtenidos durante 2021:

Los ingresos al 31 de diciembre de 2021 fueron de \$4,161.2 millones de Pesos, lo que representó un aumento de \$510.4 millones de Pesos o 14.0% comparado con los \$3,650.8 millones de Pesos

registrados al 31 de diciembre de 2020. Dicho crecimiento se fundamenta por el aumento en el precio promedio de las viviendas escrituradas durante los doce meses del 2021 del 10.7%, de \$878.9 mil durante el mismo periodo del año anterior a \$973.4 mil, con una disminución de 150 viviendas escrituradas o 3.6% durante los doce meses del 2021 comparado con el mismo periodo del año anterior. El cuarto trimestre de 2021 mostró un sólido crecimiento hacia niveles históricos de la Compañía, en línea al plan de negocios y al nivel de producción de vivienda logrado durante el tercer trimestre del 2021.

Por otra parte, el EBITDA aumentó un 12.3% al pasar de \$614.6 millones de Pesos de enero a diciembre de 2020, a \$690.2 millones de Pesos de enero a diciembre de 2021. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 16.6%, una disminución de 0.2 puntos porcentuales con respecto a 16.8% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, dicha disminución se debe principalmente a un margen bruto de 29.1% que representa una disminución de 0.7 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año previo dado un costo adicional contabilizado durante los primeros meses de la pandemia derivado de un menor ritmo de producción en los meses en los que la construcción no fue una actividad esencial en México.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$587.3 millones, de Pesos lo que representa un aumento de 10.6% contra los \$531.1 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2020. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales descendió a 14.1% en enero a diciembre de 2021 con respecto un nivel de 14.5% durante el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) ascendió a \$33.7 millones de Pesos de enero a diciembre de 2021, con respecto a \$31.5 millones de Pesos en el mismo periodo del año 2020. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$111.8 millones de Pesos a diciembre de 2021 y \$95.9 millones a diciembre de 2020. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2021 fue 3.5% respecto a ingresos, manteniéndose en niveles similares que para el mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta aumentó en un 10.5% al pasar de \$343.2 millones de Pesos de enero a diciembre de 2020, a \$379.4 millones de Pesos de enero a diciembre de 2021. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2021 fue de \$364.2 millones de Pesos.

Estados Financieros Consolidados Auditados

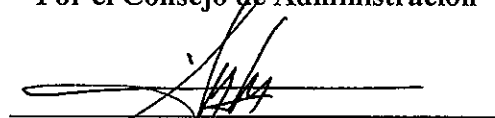
En cumplimiento a las disposiciones que regulan las actividades de la Sociedad y en los estatutos de la misma, me permito adjuntar a este informe, los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, y dictamen de los auditores independientes, emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Agradecemos la confianza depositada en Vinte.

Muchas gracias por su atención.

Ciudad de México, 28 de abril de 2022.

Atentamente,
Por el Consejo de Administración



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