

**COMUNICADO A INVERSIONISTAS DEL CROWD BRIQ EN THE WESLEY
JULIO 2024**



Resumen

Estimados inversionistas del Crowd Briq en The Wesley:

En The Wesley tuvimos la buena fortuna de conceptualizar un producto bien recibido en el mercado, con el 90% del inventario vendido, pero hemos sufrido severos golpes a la rentabilidad, los cuales abordaremos en este documento:

1. Depreciación del peso, lo que impactó un enorme volúmen de nuestras cuentas por cobrar.
2. Subida en tasas de interés, lo que incrementó nuestros costos financieros
3. Inflación sin precedentes de 40% en costos de construcción (el principal costo de un proyecto) entre 2020 y 2022 por las interrupciones de la pandemia en las cadenas de suministro.

Ante esta situación, proponemos a Briq la cancelación de 2 unidades del paquete de 5 que adquirieron originalmente, ya que:

1. El proyecto requiere recuperar margen a través de una serie de iniciativas, incluida la reventa de esas unidades.
2. Con los pagos que hemos recibido de Briq, las 3 unidades restantes estarían cubiertas al 100% y no habría necesidad de más fondeo al proyecto.
3. De acuerdo con el mercado, la rentabilidad neta de estas unidades es del 12%.

Las 3 unidades que se quedaría Briq, se pueden escriturar a su favor INMEDIATAMENTE.

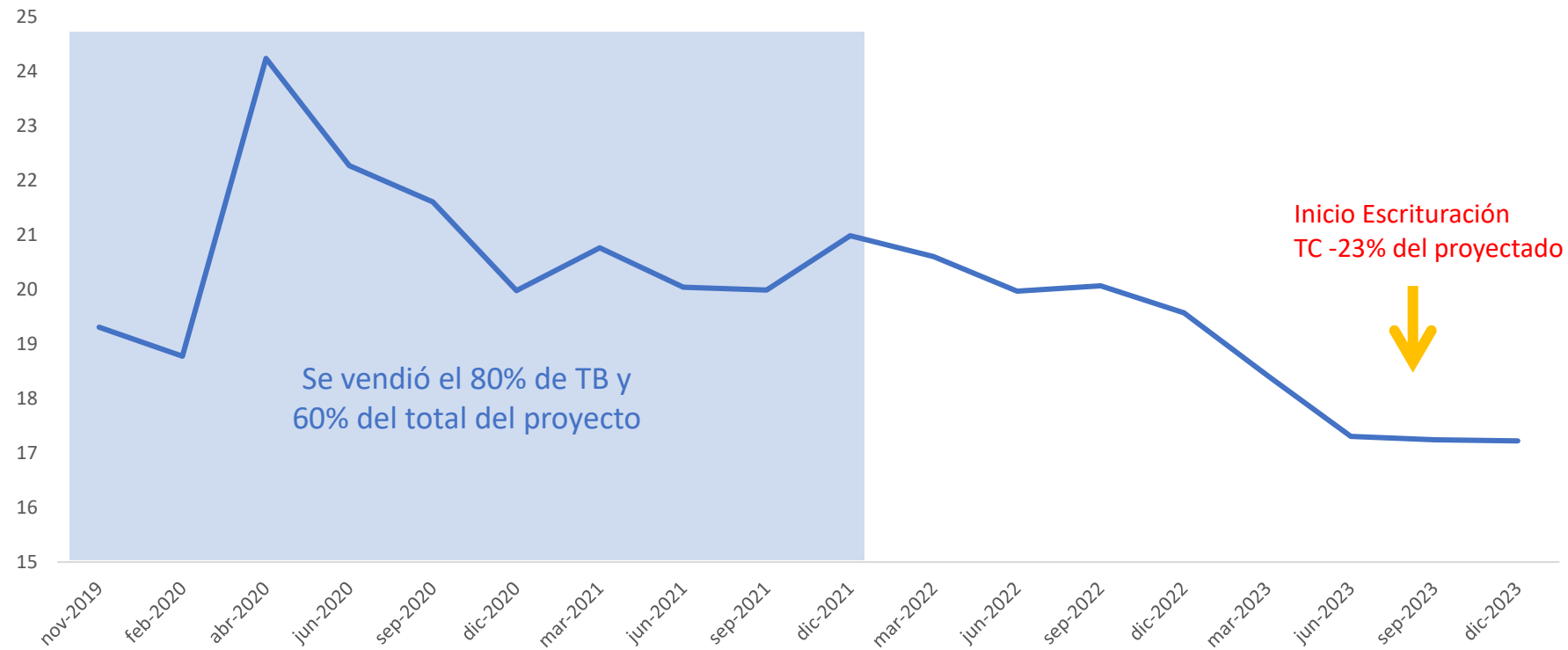
1. Tipo de Cambio

TC proyectado: 22.00

TC escrituración: 17.00

Impacto en cuentas por cobrar fase 1: -17 MDP

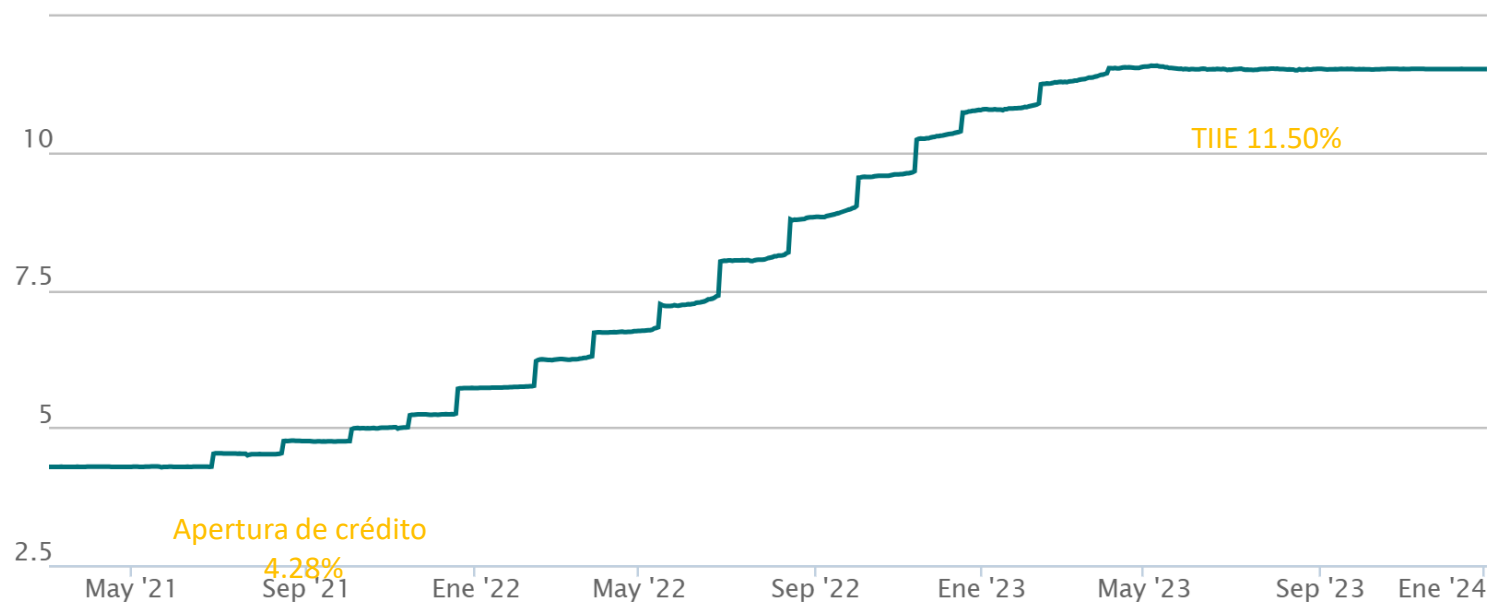
Impacto en cuentas por cobrar fase 2: -39 MDP



* Fuente de información: Banco de México

2. Tasas de Interés

TIIE a la apertura del crédito (Abr-2021):	4.28%
TIIE promedio de la vida del crédito:	8.51%
TIIE de los últimos meses, por arriba del	11.5%
Monto adicional pagado en intereses:	45.6 MDP

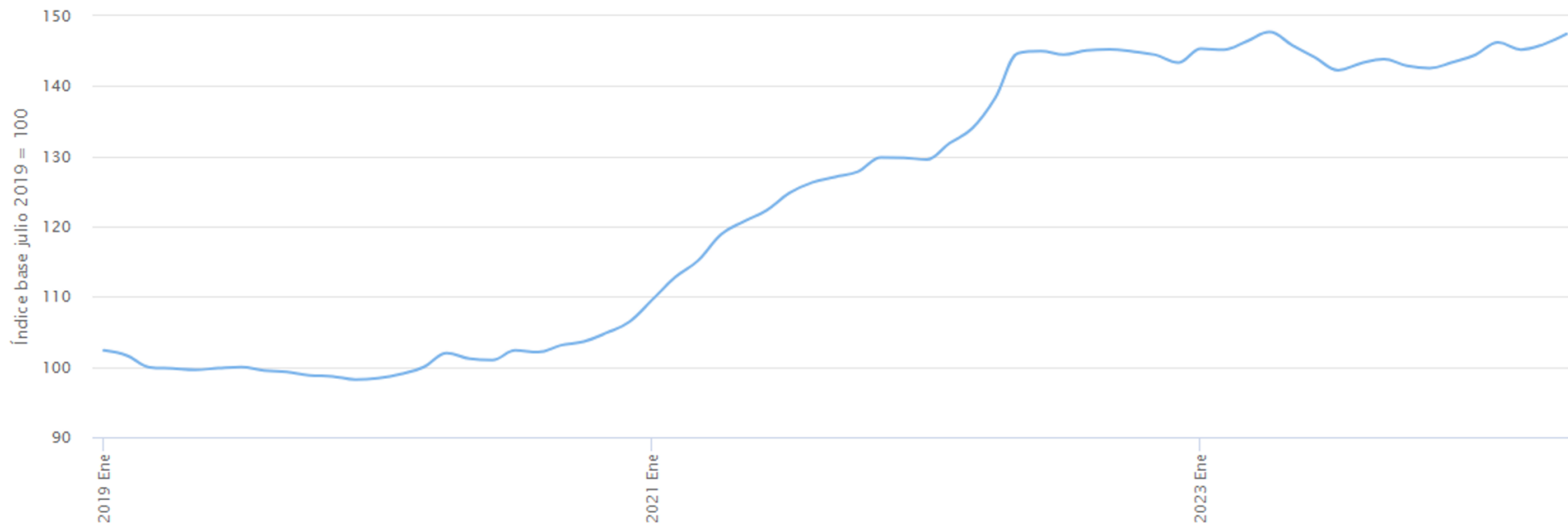


* Fuente de información: Banco de México

3. Inflación de Construcción (materiales)

De acuerdo con el INPP (Índice Nacional de Precios Productor) proporcionado por el INEGI, en el rubro de la construcción, los **materiales** de obra incrementaron en casi un 50% debido a las disrupciones en las cadenas de suministro generadas por la pandemia y la inestabilidad geopolítica posterior.

Impacto estimado en materiales de construcción para el proyecto: 63 MDP



* Fuente de información: INEGI

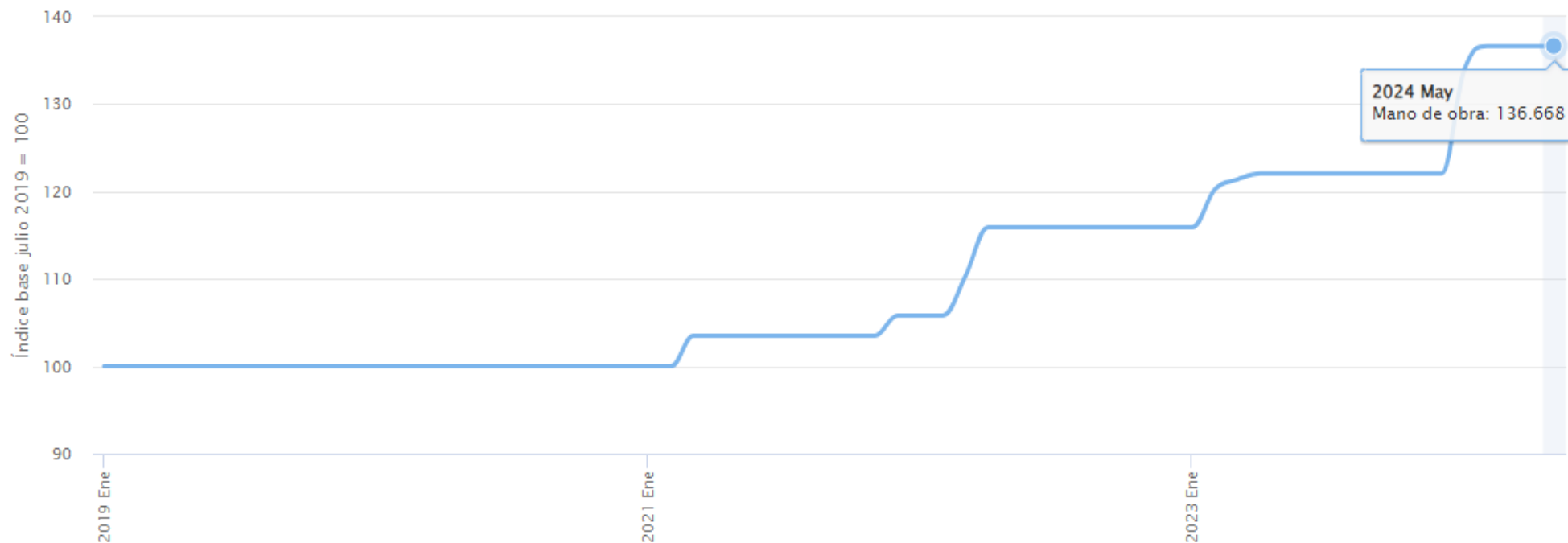
3. Inflación de Construcción (mano de obra)

Aunado a esto, en Tijuana se ha detonado la construcción de los proyectos verticales e industriales, aumentando la demanda del personal de obra, generando competencia salarial entre los contratistas.

Los salarios y la mano de obra también presentaron un incremento de: 102%

(SMGV 2020: 185.56 – SMGV 2024: 374.89)

Impacto estimado en mano de obra de construcción para el proyecto: 33 MDP que equivale a un 35% aprox. dependiendo la especialidad del impacto total del presupuesto de obra.



* Fuente de información: INEGI

Avance de Obra

Fase 1

Torre de 46 departamentos terminados, en proceso de escrituración y entrega.



Fase 2

Avance de obra del 85%, iniciando el proceso de escrituración de niveles terminados.



Conclusiones

- The Wesley ha sido bien recibido en el mercado y está 90% vendido, pero...
- Hemos sufrido enormes impactos en rentabilidad, a pesar de lo cual tenemos un proyecto casi terminado, pero necesitamos recuperar algo de margen para cerrar cuentas con los diferentes stakeholders.
- Proponemos que de las 5 unidades que tenemos con Briq procedamos a escriturar 3 unidades y cancelemos 2. Con esta propuesta, The Wesley cumple con su objetivo de poder terminar bien, y Briq ya no tendrá que hacer llamados de fondeo adicionales.

