

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 08/03/2022

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	VINTE
RAZÓN SOCIAL	VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA+ a HR AAA para VINTE 18X, cambiando la Perspectiva Positiva a Estable en escala local.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (8 de marzo de 2022) - HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA+ a HR AAA para VINTE 18X, cambiando la Perspectiva Positiva a Estable en escala local.

El alza de la calificación de Vinte, se basa en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) durante el cuarto trimestre de 2021 (4T21), en donde se alcanzó niveles de P\$362 millones (m) a pesar de mostrar presiones en capital de trabajo tras la reactivación de la construcción de viviendas. Se espera mantener estos niveles de generación de FLE en el periodo proyectado debido a una mayor construcción de vivienda. Al 4T21 se mostraron presiones en los márgenes relacionados al reconocimiento de sobrecostos presentados desde el 2020 por el paro de obras durante cuatro meses, en donde se mantuvo personal de obra clave. Para el periodo proyectado se espera que el efecto de los sobrecostos se revierta y se estabilicen los márgenes. Con el incremento de resultados operativos y la estabilización de capital de trabajo en el periodo proyectado se espera que la Empresa llegue a niveles de FLE de P\$628m hacia 2024 (vs. P\$362m en 2021) y niveles promedio de DSCR de 1.5x y DSCR con caja de 3.3x. Cabe señalar que la Perspectiva Negativa Global obedece al riesgo soberano de México.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Ingresos. Vinte presentó ingresos al 4T21 de P\$4,160m (+13.9% vs. P\$3,651m al 4T20 y +6.2% vs. el escenario base) debido a una mayor colocación de créditos hipotecarios por instituciones como Infonavit, Fovissste, así como de la banca comercial.

Niveles de EBITDA. Durante 2021, Vinte presentó niveles de EBITDA de P\$550 (+8.3% vs. P\$508m al 4T20 y -13.8% vs. el escenario base) debido a presiones inflacionarias en los precios de materiales de construcción y el reconocimiento de sobrecostos presentados desde el 2020 por el paro de obras durante cuatro meses, tiempo en que mantuvieron costos de salarios de personal de construcción.

Generación de FLE. En 2021 se presentaron niveles de FLE de P\$362m (vs. P\$403m en el 4T20 y P\$534m en el escenario base) debido a presiones en el capital de trabajo, principalmente, por un aumento de inventarios derivado de la reactivación de las actividades de construcción, la venta de un terreno a un plazo de dos años que presionó cuentas por cobrar y una liquidación de proveedores.

Expectativas para Periodos Futuros

Recuperación gradual en márgenes. Para el periodo proyectado esperamos que se revierta el efecto del reconocimiento de sobrecostos relacionados con el paro de actividades de construcción durante el 2020, y que presionó los márgenes, lo cual resultaría en niveles de margen bruto promedio de 28.3% y margen EBITDA promedio de 15.8%.

Incremento en FLE. Tras la reactivación de actividades de construcción se espera una estabilización en inventarios, así como en cuentas por cobrar a partir de 2023 con lo que se alcanzarían niveles de FLE en 2024 de P\$628m (vs. P\$53m en 2020).

FECHA: 08/03/2022

Escrituración de viviendas. Como resultado del impulso de financiamientos hipotecarios, Vinte espera escriturar para el periodo proyectado 14,055 viviendas, concentrándose en viviendas del segmento medio, medio-residencial y residencial.

Factores adicionales considerados

Follow-on Sustentable. En septiembre de 2021 Vinte informó al público inversionista que continúa con el proceso de la Oferta Pública Subsecuente de Acciones Sustentable. Esta colocación será por hasta P\$2,000m (la oferta primaria representaría poco más del 70.0%) y el 100% de los recursos primarios se utilizarían para el desarrollo de comunidades habitacionales sustentables. Es importante mencionar que no consideramos este follow-on sustentable en la evaluación de las calificaciones crediticias.

Factores que podrían subir la calificación

Mayor generación de FLE. En caso de que Vinte presente una mejora en sus resultados operativos y mantenga su capital de trabajo estable, su FLE podría verse beneficiado. Si se presentan niveles de DSCR por arriba de 2.1x de manera sostenida, la calificación podría modificarse al alza.

Factores que podrían bajar la calificación

Resultados operativos menores. Si la Empresa presenta una disminución en sus resultados operativos, se podría presionar su capital de trabajo y se deterioraría su generación de FLE. Si se presentan niveles de DSCR menores a 0.5x la calificación podría ser modificada a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Lorena Ramírez
Analista de Corporativos
lorena.ramirez@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Deuda Quirografaria de Corporativos, agosto de 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

FECHA: 08/03/2022

Calificación anterior VINTE 18X: HR AA+ con Perspectiva Positiva.

Fecha de última acción de calificación VINTE 18X: 29 de enero de 2021..

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T15 - 4T21.

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera anual dictaminada por Deloitte, información financiera

trimestral interna y reportada en la BMV

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 08/03/2022

Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR