

# PCR Verum Incrementa a 'AA-/M' la Calificación de Largo Plazo de Vinte

Monterrey, Nuevo León (Octubre 19, 2023)

PCR Verum incrementó a 'AA-/M' desde 'A+/M' la calificación corporativa de largo plazo de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ('Vinte'). Del mismo modo fueron incrementadas a 'AA-/M' desde 'A+/M' las calificaciones correspondientes a las emisiones de CBs con claves 'VINTE 17-2', 'VINTE 19-2X' y 'VINTE 20X'; así como a 'AAA/M' desde 'AA+/M' la calificación de correspondiente a 'VINTE 18X'. La Perspectiva para la calificación de largo plazo y las emisiones de CBs se mantiene 'Estable'.

La mejora en la calificación de largo plazo de Vinte obedece al consistente fortalecimiento en sus operaciones y modelo de negocio, reflejado en una mezcla de venta con mejor diversificación geográfica y de vivienda de mayor valor; asimismo se considera, el robustecimiento en su estructura de capital y mejoras en las condiciones de su fondeo institucional, una mayor flexibilidad observada en su perfil de vencimientos de deuda y la capacidad probada de la empresa de tener acceso a los mercados de deuda y capital, aunado a la buena generación de flujo de efectivo operativo que le ha permitido asegurar una adecuada reserva territorial alineada a su plan estratégico. Positivamente, la empresa contempla un fuerte componente ambiental en sus operaciones, destacando su liderazgo como desarrollador de vivienda sustentable. Si bien, su desempeño ha repuntado en el último año en términos rentabilidad y mayor estabilidad en sus niveles de apalancamiento, éstos persisten en la parte alta del rango previsto por PCR Verum. Las calificaciones se limitan por los riesgos inherentes al sector de la vivienda en México, incluyendo el intenso requerimiento de capital de trabajo y la sensibilidad a cambios en la política nacional de vivienda, junto a la exposición a variables externas que podrían aumentar de manera importante su impacto en la industria en el corto / mediano plazo.

La calificación de 'VINTE 18X' refleja la mejora crediticia brindada por una garantía parcial otorgada por parte de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest) por el monto que resulte menor entre Ps\$250 millones o el 50% del saldo de principal insoluto de los CBs. Adicionalmente, considera el beneficio de contar con un fondo de reserva a través de un Fideicomiso.

**Fortalecido Modelo de Negocio.** Vinte se ha distinguido por su innovación en el desarrollo de viviendas catalogadas como sustentables, aunado a su oferta de valor distinguida por generar buenas plusvalías. La compañía cuenta con una buena posición competitiva, posicionada como una marca 'Premium' y permitiéndose un precio de venta promedio superior respecto a otros competidores.

**Flexibilidad en Perfil de Vencimientos de Deuda.** Como reflejo del buen manejo de sus pasivos bancarios, la empresa presentará reducidos compromisos respecto a su liquidez actual y generación prevista de flujo de efectivo para el resto de 2023, ascendiendo éstos a Ps\$125 millones, mientras que para 2024 contemplaría Ps\$315 millones. Asimismo, se incorpora a la acción positiva en la calificación



que ésta aspire a buscar una nueva emisión de deuda con el objetivo de anticipar su disponibilidad de recursos para sus compromisos en el periodo 2024-2026.

**Robustecimiento de Capital y Flexibilidad de Fondo.** La empresa cuenta con una capacidad probada de tener acceso a los mercados de deuda y capital. En junio de 2019 y diciembre de 2020, Vinte materializó aumentos de Ps\$350 millones y Ps\$397.9 millones, en su Capital Social, respectivamente, derivado de las inversiones llevadas a cabo por distinguidos fondos internacionales. A la par, ha logrado mejorar su estructura de fondeo y disponibilidad de recursos (2T23: Ps\$893 millones en líneas de crédito autorizadas), incorporando mejoras en sus condiciones de plazo y tasa de interés, contando con amplio acceso a diversas fuentes de fondeo.

**Buena Generación de Flujo de Efectivo Operativo.** Tras adoptar una postura conservadora, gradualmente Vinte ha retomado un mayor ritmo de inversión, aunque redirigiendo sus recursos hacia los segmentos 'Medio' y Residencial', permitiéndose liberar los intensivos requerimientos de capital previamente observados. Si bien, se observa cierta reducción en su liquidez (-13.4% en los UDM), ésta persiste en niveles adecuados (2T23: Ps\$548 millones, 5.4% del Activo Total).

**Reserva Territorial Adecuada a su Plan Estratégico.** Vinte ha dirigido sus nuevas inversiones para asegurar su crecimiento en ingresos y rentabilidad para los próximos años. La reserva territorial actual puede ser considerada como suficiente para soportar el crecimiento esperado por la empresa para los próximos 7-8 años en todas sus plazas.

**Mejora en Desempeño y Rentabilidad.** En 2022, las Ventas Netas de Vinte se fortalecieron por su operación recurrente. Con un monto de Ps\$4,357 millones, aumentaron un 4.7%, aunque el incremento sería del 10.8% considerando únicamente a la venta de viviendas. En la misma línea, en el 1S23 la compañía acumuló Ps\$1,976 millones, +12.2% respecto al 1S22, dinámica considerada como buena. Las ventas al segmento 'Residencial' han motivado el crecimiento en los ingresos por desplazamiento de vivienda (2022 y 1S23: 59.3% y 61.2% de la mezcla total, respectivamente). Por otra parte, su rentabilidad compara de forma positiva con otros grandes participantes de la industria; en los UDM al 2T23, el EBITDA aumentó 10.5% vs UDM 2T22, con un monto de Ps\$810 millones que permite un buen margen del 17.7%. Positivamente, la utilidad de Ps\$208 millones registrada en el 1S23 superó en un 15.0% al 1S22, con una buena expectativa para la segunda mitad del ejercicio.

**Estabilidad en Apalancamiento.** Vinte mantiene su apalancamiento en la parte alta del rango previsto por PCR Verum, a la espera de una reducción gradual por el fortalecimiento en su desempeño. Bajo los parámetros de PCR Verum, la razón de Deuda Neta a EBITDA UDM se situó en 3.49x (2T22: 3.29x); mientras que, al omitir a los pasivos por las líneas de factoraje, se reduciría a 2.97x. La razón de EBITDA / Gastos Financieros persiste en niveles adecuados de 4.89x en el 1S23.

**Riesgos Inherentes al Sector de Vivienda en México.** PCR Verum considera tanto Vinte, como al resto de participantes en la industria inmobiliaria, altamente sensibles a cambios en la política nacional de vivienda. Nuevos aumentos en las tasas de interés, volatilidad en los precios de insumos, entre otros factores, podrían influir de forma negativa y repentina en el desempeño de la compañía.



## Perspectiva ‘Estable’

Una mejora en las calificaciones ocurriría en la medida que los ingresos de Vinte aumenten en mayor magnitud y permitan un nuevo fortalecimiento en su rentabilidad, junto con una reducción relevante en su apalancamiento. Por su parte, las calificaciones se verían ajustadas a la baja ante nuevas alzas en el apalancamiento neto de la compañía, derivado de un retroceso en la recuperación de su rentabilidad, o bien, por presiones significativas sobre su posición de liquidez, y/o por una afectación generalizada en las condiciones del sector de vivienda en México, entre otros factores.

Vinte se dedica al desarrollo inmobiliario habitacional de forma integrada, destacando que actualmente cuenta con 14 desarrollos en operación; distribuidos en el Estado de México, Quintana Roo, Nuevo León, Querétaro, Puebla e Hidalgo. La compañía se distingue por brindar una oferta de valor basada en el desarrollo de comunidades integrales que procuran la generación de buenas plusvalías. A la fecha, el historial de la empresa incluye ~56,000 viviendas escrituradas en 28 comunidades, manejando un rango de precios de entre Ps\$350 mil y Ps\$5 millones por vivienda.

## Criterios ESG

Vinte atiende los factores ESG que rodean sus operaciones en un nivel por encima del promedio, destacándose por su liderazgo en el desarrollo de viviendas certificadas *EDGE*, iniciativa creada por el IFC para procurar construcciones verdes y eficientes en recursos. Debido a que al 2T23 el 60% de la Deuda Total de la compañía era catalogada como ‘sustentable’, se espera que ésta continúe fortaleciendo dicho apartado apoyada en su Comité de Sustentabilidad. Vinte a la vez contribuye con 14 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. En lo referente a gobernanza, se ha mantenido operando con estándares por encima de las mejores prácticas en la industria.

## Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).
- Garantías Parciales (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

## Analistas

### Jesús Hernández de la Fuente

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 108

✉ [jesus.hernandez@verum.mx](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

### Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 105

✉ [daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

### Jonathan Félix Gaxiola

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 107

✉ [jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

## Acciones de Calificación

| Tipo de Calificación / Instrumento | Nivel Anterior | Nivel Actual |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Largo plazo                        | ‘A+/M’         | ‘AA-/M’      |



|                  |           |           |
|------------------|-----------|-----------|
| Emisiones de CBs | 'A+/M'    | 'AA-/M'   |
| VINTE 18X        | 'AA+/M'   | 'AAA/M'   |
| Perspectiva      | 'Estable' | 'Estable' |

**Información Regulatoria:**

La última revisión de las calificaciones de Vinte se realizó el pasado 22 de agosto de 2022. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2022.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

