

Vinte LP
HR AA-
Revisión en
Proceso

Vinte LP (G)
HR BB+ (G)
Revisión en
Proceso

VINTE 17-2
HR AA-
Revisión en
Proceso

VINTE 19-2X
HR AA-
Revisión en
Proceso

VINTE 20X
HR AA-
Revisión en
Proceso

Corporativos
23 de mayo de 2024
A NRSRO Rating*

VINTE 18X
HR AAA
Revisión en
Proceso

VINTE 18X (G)
HR BBB+ (G)
Revisión en
Proceso

VINTE 23X
HR AA-
Revisión en
Proceso



Jesús Pineda

Subdirector de Corporativos
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com



Ana Landgrave

Analista
ana.landgrave@hrratings.com



Heinz Cederborg

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA- para Vinte y sus emisiones sin garantía, y de HR AAA para VINTE 18X. Asimismo, ratificó la calificación de HR BB+ (G) y HR BBB+ (G) para Vinte y VINTE 18X (G) respectivamente. Finalmente, modificó la Perspectiva Estable a Revisión en Proceso para todas las calificaciones

El pasado 20 de mayo de 2024, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (Vinte o la Empresa) publicó un evento relevante en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), así como en la página de la Empresa, en el que se anunció la celebración de un contrato con el 63.97% de los accionistas de Servicios Corporativos Javer, S.A.B de C.V. (Javer). Como parte de lo anterior se acordó llevar a cabo el lanzamiento de una oferta pública de adquisición por parte de la Empresa, directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, con el propósito de comprar hasta el 100% de las acciones que representan el capital social de Javer a un precio de P\$14.9355 pesos por acción. Lo anterior podría representar un monto total de P\$4,290 millones (m). Es importante mencionar que los acuerdos sobre la oferta dependen de la aprobación de la Asamblea General de Accionistas de Vinte, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

El cambio de Perspectiva Estable a Revisión en Proceso se debe a que HR Ratings deberá evaluar el impacto que tenga la adquisición sobre las calificaciones de Vinte una vez que la misma se complete. HR Ratings prestará especial atención a: i) la estructura corporativa posterior a la adquisición, ii) potenciales cambios en la estrategia y operación y iii) impacto en los niveles de endeudamiento.



Javer, es una entidad fundada en 1973, ubicada en Monterrey, Nuevo León, dedicada al desarrollo y comercialización de vivienda de Interés Social, Media y Residencial, así como a la venta de lotes comerciales en sus desarrollos propios. Cuenta con presencia en ocho estados del país: Nuevo León, Jalisco, Querétaro, Estado de México, Aguascalientes, Quintana Roo, Puebla y Tamaulipas. Durante 2023, Javer vendió 12,201 viviendas y generó ingresos por \$8,904 millones (m).

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria sustentable con más de 20 años de experiencia, que se dedica a la adquisición de terrenos, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como a la promoción de vida en comunidad. Vinte abarca los segmentos de viviendas de Interés Social, Media y Residencial. Durante su trayectoria ha desarrollado más de 58 mil viviendas en ocho estados de México. Inicio su estrategia digital desde 2017, enfocada en *Proptech*, con más de 5,000 viviendas comercializadas a través de medios digitales.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024 Criterios Generales Metodológicos, enero 2023
Calificación anterior	Vinte LP: HR AA- con Perspectiva Estable Vinte LP (G): HR BB+ (G) con Perspectiva Estable VINTE 17-2: HR AA- con Perspectiva Estable VINTE 19-2X: HR AA- con Perspectiva Estable VINTE 20X: HR AA- con Perspectiva Estable VINTE 18X: HR AAA con Perspectiva Estable VINTE 18X (G): HR BBB+ (G) con Perspectiva Estable VINTE 23X: HR AA- con Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	26 de abril de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T18 – 1T24
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 Evento Relevante publicado por la Empresa
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** 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) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una 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) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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, y (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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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 calificadoradora 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR 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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS