

Comunicado de Prensa

PCR Verum Coloca en ‘Observación’ las Calificaciones de Vinte

Monterrey, Nuevo León (Mayo 24, 2024)

PCR Verum colocó en ‘Observación’ la calificación corporativa de ‘AA-/M’ para el largo plazo de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (‘Inmobiliaria Vinte’ o ‘Vinte’); al igual que las calificaciones de ‘AA-/M’ correspondientes a las emisiones de CBs con claves de pizarra ‘VINTE 17-2’, ‘VINTE 19-2X’, ‘VINTE 20X’ (SDG) y ‘VINTE 23X’ (SDG); y la de ‘AAA/M’ correspondiente a ‘VINTE 18X’, la cual refleja la mejora crediticia brindada por una garantía parcial otorgada por 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.

Esta acción de calificación obedece al anuncio realizado el pasado 20 de mayo de 2024, referente al contrato marco de transacción celebrado por Vinte con los accionistas que detentan indirectamente el 63.97% del capital social de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (‘Javer’) para el acuerdo de lanzamiento de una oferta pública de adquisición (OPA) con la intención de adquirir hasta el 100% de las acciones representativas de su capital social, sujetos a la obtención de las autorizaciones corporativas de Vinte y organismos regulatorios. De acuerdo con la información publicada por ambas partes, se establece que la contraprestación que será pagada por Vinte a los accionistas de Javer contemple un precio de Ps\$14.9355 por acción, por lo que en caso de que el resto de los accionistas de Javer igualmente decidiera vender sus acciones, el pago total ascendería a ~Ps\$4,290 millones.

PCR Verum dará seguimiento a las implicaciones de esta probable operación (pendiente de la autorización de la Asamblea General de Accionistas de Vinte y de otros organismos regulatorios) a la posición financiera de Vinte; toda vez que, en caso de contemplar una porción relevante de capital social aportado por sus accionistas, no se estima un impacto negativo en sus calificaciones, con la expectativa que a su vez le permita continuar robusteciendo su escala de negocio y modelo operativo con nuevas sinergias. En caso de contemplar la disposición total de Deuda para afrontar el equivalente al monto total de la operación, se evaluará su efecto adverso en el perfil de riesgo de la compañía. Resolveremos dicho estatus de ‘Observación’ en la medida que se logre materializar la adquisición y se tenga información suficiente respecto a la integración de la estructura corporativa resultante, así como del posible impacto en su situación financiera.

Perfil Financiero Proforma. Además de la extensión de su presencia geográfica y por segmento de precio, se podrán destacar la generación de nuevas sinergias conjuntas principalmente relacionadas al manejo de proveedores y adecuación de los tiempos de capital de trabajo. De manera proforma, se espera que, en caso de concretarse la adquisición de las acciones de Javer por parte de Vinte, los Activos Totales de Vinte superen los Ps\$22,000 millones, para conjuntar así el mayor grupo



desarrollador de vivienda en México con un volumen de venta anual en torno a 16 mil unidades y un monto total de ingresos cercano a los Ps\$14,000 millones, además con un apropiado margen EBITDA del 17%. Referente al manejo de la deuda, se estiman posibles mejoras en las condiciones conjuntas y niveles de apalancamiento a mediano plazo en la medida que la operación pueda involucrar una aportación relevante de capital por parte de los accionistas de Vinte.

Buen Desempeño Financiero. En los UDM al 1T24, el EBITDA de Vinte presentó una relevante alza del 17.1% respecto a los doce meses previos, con un razonable margen del 18.8%. Como reflejo de ello, y de una prudente acumulación de efectivo, bajo los parámetros de PCR Verum la compañía mantuvo un apropiado apalancamiento de 3.7x medido como Deuda Neta a EBITDA UDM, así como de 3.19x al omitir a los pasivos por las líneas de factoraje de cuentas por cobrar. Esta deuda se caracteriza por la flexibilidad en su perfil de vencimientos para los próximos años.

Robustecimiento de Capital y Flexibilidad de Fondo. Vinte cuenta con un acceso probado a los mercados de deuda y capital. En junio de 2019 y diciembre de 2020, Vinte materializó aumentos en su Capital Social de Ps\$350 millones y Ps\$397.9 millones, respectivamente, derivado de las inversiones llevadas a cabo por distinguidos fondos internacionales. A la par, ha mejorado su estructura de fondeo y disponibilidad de recursos, incorporando mejoras en las condiciones de plazo y tasa de interés de su deuda, contando con amplio acceso a diversas fuentes de fondeo.

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 un alto porcentaje de Deuda Total de la compañía es 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

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 105

✉ daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 107

✉ jonathan.felix@verum.mx

Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'AA-/M'	'AA-/M'
Emisiones de CBs	'AA-/M'	'AA-/M'
VINTE 18X	'AAA/M'	'AAA/M'
Perspectiva	'Estable'	'Observación'

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de Vinte y de las emisiones de CBs con claves 'VINTE 17-2', 'VINTE 19-2X', 'VINTE 20X' (SDG) y 'VINTE 18X' se realizó el pasado 19 de octubre de 2023; mientras que la última revisión de 'VINTE 23X' (SDG) se realizó el pasado 14 de noviembre de 2023. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2019 hasta el 31 de marzo de 2024.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que el pasado 23 de mayo de 2024, la calificación de 'mxA-' de Vinte fue colocada en 'Revisión Especial en Desarrollo' por S&P Global Ratings, mientras que la de 'HR AA-' para Vinte y sus emisiones sin garantía ('VINTE 17-2', 'VINTE 19-2X', 'VINTE 20X' y 'VINTE 23X') y de 'HR AAA' para 'VINTE 18X' fueron colocadas en 'Revisión en Proceso' por HR Ratings.

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.

