

Comunicado de Prensa

PCR Verum Asigna Calificación de 'AA-/M' en 'Observación' a la Emisión de CBs 'VINTE 24X' (SDG)

Monterrey, Nuevo León (Noviembre 7, 2024)

PCR Verum asignó la calificación de 'AA-/M' en 'Observación' a la emisión de CBs de Largo Plazo con clave de pizarra 'VINTE 24X' (SDG) que Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ('Vinte') pretende colocar por hasta Ps\$500'000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.), a un plazo de 7 años y pagando tasa de interés fija. Ésta será la segunda emisión por realizarse al amparo de un Programa de CBs de Largo Plazo por un monto total autorizado de Ps\$5,000 millones, con plazo de 5 años a partir de su fecha de autorización por parte de la CNBV en noviembre de 2023.

La calificación asignada a 'VINTE 24X' (SDG) se encuentra en 'Observación' a partir del estatus que mantiene la calificación corporativa de largo plazo de 'AA-/M' de Vinte, debido al anuncio realizado el pasado 20 de mayo de 2024 referente al contrato marco de transacción celebrado entre ésta y los accionistas que detentan indirectamente el 63.97% del capital social de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. ('Javer') para el lanzamiento de una oferta pública de adquisición (OPA) con la intención de adquirir hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de Javer. De acuerdo con la información publicada por ambas partes, la contraprestación a ser pagada por parte de Vinte a los accionistas de Javer contempla un precio de Ps\$14.94 por acción, por lo que, en caso de que el resto de los accionistas de Javer igualmente decidiera vender sus acciones en la OPA a realizarse a más tardar el próximo 20 de noviembre, el pago total ascendería a Ps\$4,290 millones.

La calificación a la vez refleja el consistente fortalecimiento en las operaciones de Vinte, con una razonable evolución en sus ingresos y una mejora en su rentabilidad en los últimos meses, a reserva de que exhibe un apalancamiento elevado debido a su preparación para materializar el proceso de compra de Javer. Positivamente, se considera el robustecimiento en su estructura de capital y su capacidad probada para obtener fondeo institucional, aunado a que la empresa contempla un fuerte componente ambiental en sus operaciones, destacando su liderazgo como desarrollador de vivienda sustentable.

El estatus de 'Observación' será resuelto en la medida que sea materializada la adquisición de Vinte a Javer y se tenga información suficiente respecto a la integración de la estructura corporativa resultante, su nuevo plan y modelo de negocios, así como del posible impacto en la posición financiera de la compañía en función de la mezcla utilizada de recursos de deuda y capital.

Los recursos netos obtenidos serán utilizados para capital de trabajo, su aplicación cumplirá con los criterios establecidos en el Marco de Referencia del Bono Sustentable. PCR Verum estima que,



aunque Vinte presentaría un incremento en su apalancamiento, éste sería momentáneo y podría ajustarse considerablemente a la baja una vez materializada la fusión con Javier.

Razonable Evolución en Ingresos. En los 9M24, Vinte registró ventas por Ps\$3,132 millones, observando un moderado incremento del 2.9% respecto a los 9M23. La compañía ha fortalecido el desplazamiento de vivienda 'Residencial' (+14.9% en los 9M24 vs 9M23), en tanto, su participación en los segmentos de menores precios ha tendido considerablemente a la baja en avance a la estrategia de segmentación prevista a futuro. Una vez superada una etapa de desfase en la entrega de proyectos que influyó negativamente en el último trimestre, se estima que Vinte consiga un buen cierre del año debido a su consistente demanda y creciente disponibilidad de inventario.

Mejora en Rentabilidad. Como reflejo de una creciente participación en los segmentos de mayores precios, además de mejoras en sus controles de costos y gastos, Vinte ha exhibido un avance positivo en sus márgenes. En los UDM al 3T24, registró un EBITDA de Ps\$948 millones, +15.8% respecto a los doce meses previos, con un margen del 19.3% que se posicionaría como el más elevado tras la pandemia de COVID-19. A la vez, en los 9M24 acumuló una utilidad neta de Ps\$311 millones, con adecuados indicadores de ROAE y ROAA de 8.3% y 3.4%, respectivamente.

Alza en Apalancamiento. Vinte ha dispuesto de montos relevantes de deuda en los últimos meses, atribuido a su preparación para afrontar la adquisición de Javier. Bajo los parámetros de PCR Verum, al 3T24 su razón de Deuda Neta a EBITDA UDM se situó en 4.08x (3T23: 3.70x); mientras que, al omitir a los pasivos por las líneas de factoraje, ésta se reduciría a 3.83x. Con base en análisis proforma realizados por la compañía, se puede esperar que una vez materializado el proceso de adquisición de Javier, de manera consolidada aspiren a un razonable indicador de Deuda Neta a EBITDA de 2.5x, a la vez, con un mejorado perfil de vencimientos de la deuda.

Robustecimiento de Capital y Flexibilidad de Fondo. La empresa cuenta con una capacidad probada de acceso a los mercados de deuda y capital. Bajo el contexto del proceso de adquisición de Javier, fue autorizado por la Asamblea de Accionistas de Vinte una suscripción de acciones por hasta Ps\$2,500 millones, de los cuales los primeros Ps\$321 millones fueron aportados en semanas recientes, con el monto restante en proceso de materializarse por parte de cinco inversionistas (cuatro actuales y uno nuevo) autorizados. Se añaden diversas líneas de crédito autorizadas por bancos comerciales, incluyendo una por hasta Ps\$1,150 millones otorgada por el IFC, dando certidumbre de la suficiencia de recursos para que la compañía materialice la compra de Javier y avance oportunamente en un nuevo plan de negocios conjunto.

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.

Vinte se dedica al desarrollo inmobiliario habitacional de forma integrada, destacando que su modelo operativo parte desde la adquisición de terrenos, seguido del plan y diseño de desarrollos



habitacionales, la obtención de autorizaciones, el diseño de presupuestos, control del plan de negocio, administración de la construcción, comercialización de las viviendas y un fortalecido servicio post-venta. La compañía actualmente cuenta con 15 desarrollos en operación distribuidos en el Estado de México, Quintana Roo, Nuevo León, Querétaro, Puebla e Hidalgo. A la fecha, el historial de la empresa incluye ~60,000 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 (Excellence in Design for Greater Efficiencies)*, iniciativa creada por el IFC (por sus siglas en inglés, Corporación Financiera Internacional) para procurar construcciones verdes y eficientes en recursos. Al cierre de 2023, acumulaba 13,627 viviendas certificadas *EDGE*, incluyendo 1,378 *EDGE Advanced*, generando ahorros anuales de 9,450 toneladas de emisiones de CO₂, así como 753,478 m³ de agua y 2.7 millones de Giga Joules de ahorro de energía capturada en materiales. Cabe añadir que, Vinte a la vez contribuye con 14 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. En lo referente a gobernanza la compañía se ha mantenido operando con estándares por encima de las mejores prácticas en la industria.


Metodologías Aplicadas

- Corporativos (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
'VINTE 24X' (SDG)	-	'AA-/M'
Perspectiva	-	'Observación'



Información Regulatoria:

Ésta es una calificación inicial por lo que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha realizado ninguna actualización previa, ni ha utilizado modelos o criterios diferentes a los señalados en el presente comunicado. 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 30 de septiembre de 2024.

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>.

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.

