

Comunicado de Prensa

PCR Verum Afirma Calificaciones de Vinte y las Mantiene en ‘Observación’

Monterrey, Nuevo León (Diciembre 30, 2024)

PCR Verum ratificó y mantuvo en ‘Observación’ la calificación corporativa de ‘AA-/M’ para el largo plazo de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (‘Vinte’), al igual que las calificaciones de ‘AA-/M’ correspondientes a las emisiones de CBs con claves ‘VINTE 17-2’, ‘VINTE 19-2X’, ‘VINTE 20X’ (SDG), ‘VINTE 23X’ (SDG) y ‘VINTE 24X’ (SDG); y la de ‘AAA/M’ correspondiente a ‘VINTE 18X’.

Las calificaciones de Vinte incorporan los efectos previstos tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición y Suscripción Recíproca (OPA) lanzada por hasta el 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (‘Javer’). En el marco de ésta, la empresa formalizó la adquisición del 99.92% del capital social suscrito y pagado de Javer, implicando un monto total de Ps\$4,288 millones. No se contempla una acción negativa a las calificaciones de Vinte debido a que, en la línea del principal escenario previsto por PCR Verum, desde el pasado mes de octubre ésta concretó la suscripción de capital por ~Ps\$1,827 millones, monto que junto a una serie de financiamientos de terceros y la emisión ‘VINTE 24X’ (SDG), le permitieron disponer de una mezcla considerada como sana de capital y deuda para hacer frente a la OPA.

PCR Verum dará seguimiento a la implementación del nuevo modelo de negocio conjunto entre Vinte y Javer, el cual, a mediano y largo plazo buscaría el aprovechamiento de las sinergias entre ambas. La expectativa es que Vinte y Javer avancen de forma consolidada con razonables niveles de apalancamiento y un adecuado perfil de vencimientos de deuda para el corto plazo, a la vez con el reto de materializar una correcta segmentación de sus productos y sostener una correcta gestión de su capital de trabajo.

Resolveremos el estatus de ‘Observación’ de las calificaciones en la medida que Vinte ahora de forma consolidada con Javer persista con niveles de apalancamiento en línea a los vistos al cierre 3T24 de manera proforma, a su vez, pendiente de depuración que pueda dar la Administración a su nueva estructura de fondeo. En caso de no presentarse cambios relevantes en estos rubros, ni agudas presiones a su rentabilidad, no se vislumbraría una acción negativa.

Puntualmente, 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.

Posición de Liderazgo Adquirida. En los 9M24, Vinte y Javer de manera conjunta acumularían 11,166 viviendas escrituradas a un precio promedio de Ps\$875 miles, con ingresos totales de



Ps\$10,175 millones. Tanto en volumen como en monto de ingresos, a nivel consolidado se colocarían como el principal competidor a nivel nacional dentro del sector de desarrolladores de vivienda, esperando que tal situación amplíe su capacidad de respuesta a la creciente demanda de vivienda a nivel nacional, además de fortalecer sus relaciones con las entidades públicas de financiamiento para la compra de vivienda, con las instituciones fondeadoras para el desarrollo y con distintos fondos internacionales. A consideración de PCR Verum, el principal reto será la materialización de una correcta segmentación de sus productos que les permita un ordenado crecimiento consolidado.

Expectativa de Buena Rentabilidad Consolidada. Contemplando las cifras reportadas por Vinte y Javier al 3T24, su EBTDA consolidado en los UDM ascendería a Ps\$2,532 millones, con un aceptable margen que pondera las diferencias y particularidades en ambos modelos operativos del 17.8%. Se espera que, ahora de manera consolidada, el mencionado indicador pueda escalar aprovechando en principio a la extensa reserva territorial a su alcance y sobre todo su preponderante tamaño para el manejo de proveedores y precios de venta.

Razonable Apalancamiento Consolidado. Vinte ha dispuesto de montos relevantes de deuda en los últimos meses por su preparación para afrontar la adquisición de Javier. De manera proforma, al 3T24 la Deuda conjunta de ambas empresas (bajo los parámetros de PCR Verum) ascendería a Ps\$7,439 millones, a la cual podrían añadirse Ps\$500 millones de la emisión 'VINTE 24X' (SDG), junto con la disposición de otras líneas de crédito por ~Ps\$1,650 millones. Considerando el EBITDA proyectado para el cierre anual de ambas empresas, la calificadora estima un indicador de apalancamiento medido como Deuda Neta Consolidada a EBITDA por debajo de 3x.

Robustecimiento de Capital y Flexibilidad de Fondeo. Vinte cuenta con una capacidad probada de acceso a los mercados de deuda y capital. De octubre a la fecha, ésta logró suscribir un total de 58,957,254 acciones a un precio de Ps\$31.00 por acción, de las cuales el 82.5% fueron adquiridas por cinco inversionistas institucionales, dos de ellos europeos. En tanto, respecto a su fondeo, se estima que ésta cuenta con suficiente disponibilidad de recursos para reordenar su estructura de pasivos y conseguir un perfil de vencimientos que le permita la realización de nuevas inversiones dirigidas a la implementación de su nuevo modelo de negocio conjunto con Javier.

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.

Javer fue fundada en 1973, dedicada al desarrollo inmobiliario habitacional en todas sus fases. Si bien, a lo largo de su historia la compañía ha concentrado una parte importante de sus operaciones en Nuevo León, recientemente ha logrado expandirse hacia el Estado de México, Jalisco, Querétaro,



Aguascalientes, Tamaulipas, Quintana Roo, Guanajuato y Puebla. En los últimos años ha optimizado su mezcla de ventas con el objetivo de fortalecer su flujo de efectivo y rentabilidad, en este sentido el segmento 'Medio' se ha consolidado como su principal mercado atendido.

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).
- 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	'Observación'	'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), 'VINTE 23X' (SDG) y 'VINTE 18X' se realizó el pasado 24 de mayo de 2024; la última revisión de 'VINTE 24X' (SDG) se realizó el pasado 7 de noviembre de 2024. 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.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que el pasado 11 de noviembre de 2024, fueron ratificadas las calificaciones 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' modificando su Perspectiva a 'Estable', igualmente fue asignada la calificación de 'HR AA-' con Perspectiva 'Estable' a la emisión 'VINTE 24X' 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.

