

FECHA: 03/06/2025

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	VINTE
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.
<b>LUGAR</b>	Monterrey, Nuevo León

**ASUNTO**

PCR Verum Incrementa a 'AA/M' la Calificación de Largo Plazo de Vinte; Perspectiva 'Estable'

**EVENTO RELEVANTE**

Monterrey, Nuevo León (Junio 3, 2025)

PCR Verum incrementó a 'AA/M' desde 'AA-/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 'AA-/M' las calificaciones de las emisiones de CBs 'VINTE 17-2', 'VINTE 19-2X', 'VINTE 20X' (SDG), 'VINTE 23X' (SDG) y 'VINTE 24X' (SDG); en tanto, fue ratificada la calificación de 'AAA/M' correspondiente a 'VINTE 18X'. Asimismo, fue resuelto el estatus de 'Observación' que mantenían las calificaciones de Vinte y sus emisiones, modificando su Perspectiva de Largo Plazo a 'Estable'.

La mejora a en las calificaciones refleja el sólido arranque de las operaciones consolidadas de Vinte y Javer (Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.), observando un buen crecimiento mayor a lo esperado en su generación de ingresos (+7.7% respecto al monto proforma en el 1T24), acompañado de una razonable evolución en su rentabilidad operativa; en tanto, su apalancamiento avanzó satisfactoriamente en el proceso gradual de ajuste a la baja tras la disposición de líneas para afrontar parte de la adquisición de Javer, proyectando con base en diversas acciones de la Administración y en su propio desempeño que, en los próximos meses continúe depurándose hasta alcanzar al menos un nivel cercano a 2.5x en la razón Deuda Neta a EBITDA (bajo los parámetros de PCR Verum) y acompañado de un mejorado perfil de vencimientos. Cabe añadir que, la capacidad probada de la compañía para materializar suscripciones de capital de parte de diversos inversionistas institucionales y fondos internacionales como mecanismo alternativo de fondeo; aunado al importante tamaño alcanzado en su reserva territorial y volumen de negocio consolidado, son factores que reafirmarían su posición de liderazgo como desarrolladora de vivienda en México y que se estima le permitan seguir generando nuevas eficiencias en beneficio de su posición financiera.

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.

Perspectiva 'Estable'

Las calificaciones mejorarán a en la medida que Vinte continúe con el fortalecimiento de sus ingresos y rentabilidad operativa, además de presentar bajas importantes por encima de lo previsto en su razón de Deuda Neta a EBITDA. Por su parte, las calificaciones tendrían ajustes negativos ante nuevas alzas en el apalancamiento neto consolidado de la compañía, por un rezago en su desempeño operativo, o bien, por presiones significativas sobre su posición de liquidez, y/o por una afectación generalizada (de momento no prevista) en las condiciones del sector de vivienda en México, entre otros factores.

Sólido Inicio de Operación Consolidada. En el 1T25, Vinte escrituró 3,419 viviendas, si bien, con una marginal alza del 1.1% respecto al dato proforma de manera conjunta en el 1T24, en términos de ingresos el aumento fue de un buen 7.7% a Ps\$3,274.2 millones. Partiendo de la estacionalidad en la industria, se espera que el volumen de venta presente un ligero dinamismo al cierre del año, con lo que superaría las 15,242 registradas de manera proforma en 2024; sin embargo, al mismo tiempo debido al perfil de sus proyectos en desarrollo aspira a acelerar sus ingresos para conseguir un aumento a doble dígito respecto a la base comparativa de 2024 (Ps\$14,282 millones).

Razonable Rentabilidad Operativa. Vinte registró un EBTDA de Ps\$522.9 millones en el 1T25, con un margen del 16.0%, el cual, aunque presenta una baja respecto a los niveles previamente registrados (entre 16.6% y 18.3% en 2020-2024), se considera como adecuado debido a su combinación con el mismo indicador registrado por Javer de manera histórica (entre 13.4% y 17.2%). A consideración de PCR Verum, la compañía habría iniciado correctamente su proceso de generar eficiencias

FECHA: 03/06/2025

planeación por la nueva presencia adquirida.

Reducción de Apalancamiento Acorde a lo Esperado. Vinte ha iniciado un proceso de depuración de su deuda consolidada. Bajo los parámetros de PCR Verum, la empresa registró una Deuda Total consolidada de Ps\$9,883 millones al 1T25, con un indicador de Deuda Neta (incluye "Obligaciones por venta contratos de derechos cobro futuro") a EBITDA UDM de manera proforma de 3.0x; en caso de omitir a los pasivos por arrendamientos y líneas de factoraje, el apalancamiento neto se ubicó en 2.76x. En el trimestre igualmente observaría una buena cobertura de Gastos Financieros de 4.4x. Tras la emisión de 'VINTE 25V' y 'VINTE 25-2V', será pagada 'VINTE 18X', entre otros financiamientos, con la meta de reducir el saldo total de su deuda bancaria y bursátil respecto al más reciente corte en ~Ps\$330 millones. A partir de su desempeño previsto para el segundo semestre del año, se estima que el indicador de Deuda Neta a EBITDA UDM se aproxime a ~2.5x, nivel que coincidiría con los ejercicios proforma presentados previo a la formalización de la adquisición de Vinte a Javier y que es apreciado por PCR Verum como fuerte para el nuevo alcance perfil de riesgo consolidado.

Capacidad Probada para Suscribir Capital. En 2024, Vinte suscribió 58,957,254 nuevas acciones, de las cuales 10,345,103 correspondieron a accionistas en ejercicio de su derecho de suscripción preferente y las 48,612,151 restantes a cinco inversionistas institucionales, dos de ellos europeos y el resto mexicanos; añadiéndose el intercambio de 2,698,928 acciones como parte del pago por la adquisición de Javier. A partir de ello, la compañía obtuvo ~Ps\$1,828 millones de capital para afrontar un importante ~43% de la adquisición de las acciones de Javier.

Crecimiento en Reserva Territorial y Escala de Negocio. Tras la adquisición de Javier, la reserva territorial de Vinte creció 130.0% en términos de lotes, sumando un total de ~1,447 hectáreas, en su caso, considerada como suficiente para el importante crecimiento previsto a incluso a un amplio horizonte de tiempo (4-5 años). Ésta se encontraría distribuida ahora en 11 entidades federativas, destacando su presencia en plazas de alto impacto como Quintana Roo (18.6% del total), Nuevo León (17.3%) y el Estado de México (15.6%).

Posición de Liderazgo a Nivel Nacional. De manera consolidada Vinte se coloca como el máximo referente en el desarrollo de vivienda a nivel nacional, con presencia en las principales plazas y un catálogo de productos para prácticamente todos los segmentos de precios. Hacia adelante, se prevé una buena complementariedad entre las marcas de Vinte y Javier, basado en el sólido y diferenciado reconocimiento de sus mercados meta, los distintos segmentos de precios atendidos, aunado a la diferenciación en su arraigo en diferentes regiones.

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. En diciembre de 2024 la compañía materializó la adquisición Javier, hasta ese momento la desarrolladora de vivienda líder en México en número de viviendas escrituradas. A la fecha, Vinte de manera consolidada cuenta con más de 95 mil lotes de reserva territorial diversificado en 11 entidades federativas.

### 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 2024, de manera consolidada con Javier, Vinte acumuló 20,273 viviendas certificadas EDGE y 4,321 EDGE Advanced, generando ahorros anuales de 22,754 toneladas de emisiones de CO<sub>2</sub>, así como 1,240,003 m<sup>3</sup> de agua y el 34% de energía equivalente. 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.

### 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

FECHA: 03/06/2025

Jonathan Félix Gaxiola  
Director  
(81) 1936-6692 Ext. 107  
jonathan.felix@verum.mx

### Acciones de Calificación de PCR Verum

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'	'Estable'

### Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de Vinte y las emisiones de CBs se realizó el pasado 30 de diciembre 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 2020 hasta el 31 de marzo de 2025.

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.

## MERCADO EXTERIOR

