

## Comunicado de Prensa

# PCR Verum Asigna Calificaciones de ‘AA/M’ a las Emisiones de CBs ‘VINTE 25V’ y ‘VINTE 25-2V’

Monterrey, Nuevo León (Junio 3, 2025)

PCR Verum asignó las calificaciones de ‘AA/M’ con Perspectiva ‘Estable’ a las emisiones de CBs de Largo Plazo con claves ‘VINTE 25V’ y ‘VINTE 25-2V’ que Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (‘Vinte’) pretende colocar. Ambas serán colocadas bajo la modalidad de vasos comunicantes, por un monto total Ps\$1,250’000,000.00 (mil doscientos cincuenta millones de pesos 00/100), el cual podrá incrementarse hasta Ps\$2,500’000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/00) con motivo del ejercicio completo del derecho de sobreasignación. La emisión ‘VINTE 25V’ tendrá un plazo de ~5 años, pagando tasa de interés variable; mientras que ‘VINTE 25-2V’ tendrá un plazo de ~7 años, pagando tasa de interés fija. Estas serán la tercera y cuarta emisiones de largo plazo a 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.

Las calificaciones reflejan el riesgo contraparte de Vinte, por lo que incorporan el sólido arranque de las operaciones consolidadas con 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.

Los recursos netos obtenidos a través de las nuevas emisiones serán utilizados para capital de trabajo, consistente en el financiamiento o refinanciamiento de proyectos, existentes o futuros, para el desarrollo de comunidades verdes; asimismo, su aplicación cumplirá con los criterios establecidos en el Marco de Referencia del Bono Verde. Si bien, Vinte pudiera presentar un incremento en su apalancamiento en los próximos meses, se estima que éste sea momentáneo para posteriormente retomar la tendencia gradual a la baja en la medida que avance su operación consolidada con Javer a



lo largo del ejercicio y cubra con recursos propios generados por su operación algunos de los próximos vencimientos relevantes de deuda.

**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 Javier de manera histórica (entre 13.4% y 17.2%). A consideración de PCR Verum, la compañía habría iniciado correctamente su proceso de generar eficiencias importantes que le permitan maximizar el crecimiento consolidado, destacando de momento los ahorros con proveedores y de 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 Javer, 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.

## 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.

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 Javer, 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 Javer, 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 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](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

**Daniel Martínez Flores**

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 105

✉ [daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

**Jonathan Félix Gaxiola**

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 107

✉ [jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

## Acciones de Calificación de PCR Verum

| Tipo de Calificación<br>/ Instrumento | Nivel Anterior | Nivel Actual |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| CBs de Largo Plazo                    | -              | 'AA/M'       |
| Perspectiva                           | -              | 'Estable'    |

### 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 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>.

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.

