

FECHA: 02/07/2026

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	SP
RAZÓN SOCIAL	S&P GLOBAL RATINGS S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P National Ratings subió calificación a 'mxAA-' de 'mxA+' de Vinte tras integración de nuevas operaciones y menor apalancamiento; la perspectiva es estable

EVENTO RELEVANTE

Resumen de la acción de calificación

* La acción de calificación considera nuestra expectativa de que Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (Grupo Vinte) mantendrá un nivel de apalancamiento más bajo, después de integrar exitosamente las operaciones de Servicios Corporativos Javer (no calificada; que adquirió en diciembre de 2024) y Derex Desarrollo Residencial (no calificada; que adquirió en noviembre de 2025). Además, estas adquisiciones han fortalecido su posición competitiva en México, convirtiéndose en el desarrollador de vivienda horizontal más importante del país por número de escrituraciones.

* En línea con nuestras expectativas, la empresa ha mostrado un desempeño operativo y financiero sólido, registrando un índice de deuda neta ajustada a EBITDA de aproximadamente 2.8x (veces) para los últimos 12 meses que concluyeron el 31 de marzo de 2026.

* El 2 de julio de 2026, S&P National Ratings subió la calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional a 'mxAA-' de 'mxA+' de Grupo Vinte. La perspectiva es estable.

* La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que Grupo Vinte mantendrá su modelo de negocio flexible para adaptar su oferta de productos a las condiciones cambiantes de la industria de la vivienda en México. En nuestra opinión, esto ayudará a la empresa a impulsar el crecimiento de sus ingresos por arriba de 10%, con un margen de EBITDA ajustado alrededor de 17%, en los próximos 12 meses. Además, esperamos que Grupo Vinte mantenga una política prudente respecto al uso de deuda y refinanciamientos proactivos.

Fundamento de la acción de calificación

Grupo Vinte continúa demostrando un sólido desempeño operativo y financiero, los factores sectoriales favorables y una mayor escala en sus operaciones contribuirán a mejorar sus márgenes -ya sólidos- y a mantener un apalancamiento por debajo de 3x. Consideramos que el modelo de negocio flexible de Grupo Vinte, junto con la diversificación de sus segmentos y factores sectoriales favorables -como es el déficit habitacional en México, ante un bajo nivel de oferta de vivienda nueva y la disponibilidad de crédito hipotecario por parte de instituciones bien capitalizadas-, le permitirán mantener un sólido desempeño operativo. Asimismo, una inflación moderada, incrementos significativos en el precio promedio de sus viviendas y una mayor escala operativa deberían fortalecer su poder de negociación y generar condiciones comerciales más favorables con sus proveedores que contribuirán a fortalecer la rentabilidad. Opinamos que estos factores ayudarán a mitigar el impacto de un menor volumen esperado en 2026, así como presiones relacionadas con los costos laborales y la escasez de mano de obra. Bajo este escenario, prevemos que Grupo Vinte mantendrá un margen EBITDA superior a 17% durante los próximos 12 meses. Asimismo, esperamos que la compañía mantenga indicadores crediticios sólidos gracias a una gestión eficiente de inventarios y al desapalancamiento de su estructura de capital. Para 2026, proyectamos un crecimiento de los ingresos y del margen de EBITDA ajustado superior al 10% y cercano a 17%, respectivamente, con un índice de deuda neta ajustada a EBITDA de aproximadamente 2.8x y un flujo de caja discrecional (DCF, por sus siglas en inglés) a deuda ligeramente negativo. Esperamos que Grupo Vinte conserve una posición de liquidez sólida, respaldada por una saludable generación de flujo de efectivo y un perfil de vencimientos de deuda de largo plazo, resultado de su estrategia proactiva de gestión y refinanciamiento de pasivos. En línea con esta estrategia, la compañía ha continuado optimizando tanto el costo como la vida promedio de su deuda. A marzo de 2026, el plazo promedio de vencimiento se ubicó en aproximadamente 4.1 años, vs. el promedio previo de 3.5 años, impulsado por la colocación exitosa de dos emisiones de certificados bursátiles verdes por alrededor de \$2,500 millones de pesos mexicanos (MXN) en junio de 2025, junto con el prepago del crédito sindicado asociado a la adquisición de

FECHA: 02/07/2026

Javer. Consideramos que esta estructura de capital, junto con la continuidad de una gestión prudente de los pasivos, una generación de efectivo consistente y el acceso a líneas de crédito comprometidas, le proporciona flexibilidad financiera para ejecutar sus planes de crecimiento sin comprometer su operación. En consecuencia, seguimos considerando la sólida posición de liquidez como un factor de respaldo para la calificación crediticia de Grupo Vinte, que se refleja en fuentes de financiamiento que superan de manera recurrente 1.5x sus requerimientos de efectivo, una administración financiera proactiva, una relación robusta con las instituciones bancarias y un amplio acceso a los mercados de deuda.

La exitosa integración de Servicios Corporativos Javer y Derex en las operaciones de Grupo Vinte, lo cual ha fortalecido su perfil crediticio. Actualmente, Grupo Vinte es la constructora de vivienda más grande del país en términos de unidades vendidas, con una participación de mercado significativa en las regiones con mayor dinamismo económico de la industria, la cual se caracteriza por su alta fragmentación. Su presencia geográfica abarca 12 estados que, en conjunto, representan aproximadamente el 60% del PIB nacional, el 54% de la población y cerca del 63% de la demanda formal de vivienda con respaldo hipotecario. Consideramos que el modelo de negocio flexible y la diversificación de segmentos de Grupo Vinte continuarán beneficiándose de fundamentos sectoriales favorables a mediano plazo, tales como el déficit de vivienda sustancial y la disponibilidad de crédito hipotecario por parte de instituciones bien capitalizadas.

Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que Grupo Vinte mantendrá su modelo de negocio flexible para adaptar su oferta de productos a las condiciones cambiantes de la industria de la vivienda en México. En nuestra opinión, esto ayudará a la compañía a impulsar el crecimiento de los ingresos y un margen de EBITDA ajustado superior al 10% y al 17%, respectivamente, en los próximos 12 meses. Además, esperamos que Vinte mantenga un uso moderado de la deuda para llevar a cabo sus operaciones, lo que se traduce en los siguientes indicadores:

- * Un índice de deuda neta ajustada sobre EBITDA inferior a 3x;
- * Una cobertura de intereses sobre EBITDA superior a 3.5x, y
- * Un DCF a deuda negativo.

Escenario negativo

Podríamos bajar la calificación de Grupo Vinte en los próximos 12 meses si sus indicadores crediticios se desvían de nuestras proyecciones, lo que se reflejaría en una disminución inesperada en sus ingresos y margen EBITDA, o si la compañía implementa una política financiera más agresiva hacia inversiones y retribución a los accionistas que requiera un mayor uso de deuda y/o consumo de efectivo. Esto podría ocurrir en los siguientes casos:

- * Su índice ajustado de deuda neta a EBITDA es mayor a 3.5x de manera consistente, y de cobertura de intereses con EBITDA no excede a 3.0x, o
- * Su posición de liquidez se deteriora, de manera que su relación de fuentes sobre los usos de liquidez se ubica por debajo de 1.5x.

Escenario positivo

Aunque es poco probable en los próximos 12 meses, podríamos subir la calificación de Grupo Vinte si se presenta alguno de los siguientes escenarios:

- * El índice de deuda neta ajustada sobre EBITDA de Vinte se mantiene consistentemente por debajo de 2x; o
- * El índice de deuda neta ajustada sobre EBITDA se mantiene por debajo de 2.5x y la relación de DCF a deuda es consistentemente superior al 7%; o
- * La compañía presenta cambios estructurales que muestren un perfil de negocio más fuerte, lo que incrementa su participación de mercado en el segmento medio y residencial, al tiempo que mejora niveles de eficiencia operativa.

Además de cumplir con alguna de las condiciones mencionadas anteriormente, para que se pueda materializar un alza de calificación, esperaríamos ver continuidad en su sólida posición de liquidez, al tiempo que mantiene una relación de fuentes de liquidez sobre usos de liquidez para los próximos 24 meses por encima de 1.5x.

Descripción de la empresa

Grupo Vinte promueve, diseña y construye viviendas para familias de ingreso bajo, medio y medio-alto en México. Después de concretar las adquisiciones de Javer y Derex expandió sus operaciones a los Estados de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León, Baja California, Aguascalientes, Jalisco, Morelos, Tamaulipas y Sonora. La empresa se fundó en 2001 y su sede se encuentra en la Ciudad de México. Sobre una base proforma, para los últimos 12 meses que concluyeron el 31 de marzo de 2026, Grupo Vinte alcanzó alrededor de MXN15,954 millones en ingresos y un margen EBITDA de 17.9%.

?

Nuestro escenario base

Supuestos

- * Crecimiento del PIB de México de 1% en 2026 y de 2% en 2027.

FECHA: 02/07/2026

- * Índice de precios al consumidor (IPC) promedio en México de 4.2% en 2026 y de 3.9% en 2027.
- * Estimamos que los ingresos de Vinte crecerán aproximadamente 13.5% en 2026, considerando la consolidación de un año completo de Derex, y alrededor del 12.4% en 2027. Para ello, asumimos un crecimiento de los precios de venta promedio superior al 10% en 2026, que se moderará hasta acercarse a la tasa de inflación en 2027. Anticipamos que los volúmenes de ventas, ya considerando la adquisición de Derex, disminuirán 4.9% en 2026 y repuntarán a 7.1% para 2027.
- * Esperamos que la adquisición de Javer y Derex cree sinergias para compras de insumos a nivel consolidado. Adicionalmente, prevemos que Vinte continúe implementando iniciativas de control de costos para beneficiarse de la disminución de la inflación en los costos de los insumos, al tiempo que los aumentos de los precios promedio deberían ayudarlo a mantener los márgenes EBITDA entre 17% y 18%.
- * Salidas de capital de trabajo en torno a MXN1,800 millones en promedio para 2026 y 2027, principalmente para el desarrollo de vivienda y adquisición de terrenos.
- * El gasto de capital (capex) anual se mantendrá alrededor de 1.3% de los ingresos consolidados.
- * Pagos de dividendos anuales por aproximadamente MXN500 millones en 2026 y 2027.
- * Deuda bruta reportada por alrededor de MXN10,200 millones al cierre de 2026.

Con base en estos supuestos, llegamos a los siguientes indicadores crediticios:

- * Margen de EBITDA ajustado entre 17%-18% para los dos años siguientes;
- * Deuda ajustada a EBITDA de 2.8x para 2026 y 2.7x en 2027;
- * Fondos operativos (FFO, por sus siglas en inglés) ajustado a deuda de 22.4% para 2026, y 24% para 2027;
- * DCF ajustado a deuda ligeramente negativo para 2026 y 2027.

Indicadores Principales

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.- Proyecciones de los indicadores principales

Fin del periodo 31 de diciembre de 2022 31 de diciembre de 2023 31 de diciembre de 2024 31 de diciembre de 2025 31 de diciembre de 2026 31 de diciembre de 2027

Millones de MXN 2022r 2023r 2024r 2025r 2026p 2027p

Unidades escrituradas 3,932 3,792 3,931 15,153 14,913 15,974

Ingresos 4,357 4,820 5,289 15,724 17,854 20,060

EBITDA 731 881 938 2,766 3,147 3,545

Fondos de operaciones (FFO) 518 632 400 2,087 2,007 2,279

Gasto de capital (capex) 68 64 46 59 232 261

Flujo de efectivo operativo libre (FOCF) 95 (256) (775) (48) 118 173

Dividendos 157 176 160 246 501 497

Recompra de acciones (montos reportados) 28 6.3 0 78 0 0

Flujo de efectivo discrecional (DCF) (90) (439) (935) (371) (383) (325)

Índices ajustados

Deuda/EBITDA (x) 3.5 3.5 8.0 3.0 2.8 2.7

FFO/deuda (%) 20.4 20.3 5.4 25.6 22.4 24.0

Cobertura de intereses con EBITDA (x) 3.2 2.9 2.1 3.7 3.9 4.0

DCF/deuda (%) (3.5) (14.1) (12.5) (4.5) (4.3) (3.4)

Crecimiento anual de los ingresos (%) 4.7 10.6 9.7 197.3 13.5 12.4

Margen de EBITDA (%) 16.8 18.3 17.7 17.6 17.6 17.7

Todas las cifras ajustadas por S&P National Ratings. R-Real. E-Estimación. P-Proyección. *MXN: Pesos mexicanos. Las adquisiciones de Javer y Derex se concretaron en diciembre de 2024 y noviembre de 2025, respectivamente. Por lo tanto, las cifras de los ejercicios fiscales 2024 y 2025 no incluyen los resultados consolidados de ambas entidades correspondientes a un año completo. La deuda ajustada de Vinte en 2025 es de aproximadamente MXN8,164 millones y se compone principalmente de aproximadamente MXN9,334 millones de deuda bruta reportada, más MXN213 millones en obligaciones por arrendamientos, más MXN589 millones por el factoraje de cuentas por cobrar y menos MXN1,972 millones en efectivo disponible.

Liquidez

Evaluamos la liquidez de Grupo Vinte como fuerte. Esperamos que sus fuentes de liquidez superen sus usos en más de 1.5x en los próximos 12 meses, aunque esta relación se mantenga negativa si el EBITDA que proyectamos disminuye 50%. En nuestra opinión, la empresa mantiene relaciones bien establecidas con los principales bancos, como lo demuestran varias líneas de crédito comprometidas y refinanciamientos previos. Además, consideramos que la empresa tiene una posición generalmente

FECHA: 02/07/2026

alta en términos generales en los mercados de crédito, así como una prudente administración de riesgos.

Principales fuentes de liquidez

- * Efectivo disponible e inversiones de corto plazo por aproximadamente MXN1,849 millones al 31 de marzo de 2026.
- * Líneas de crédito comprometidas disponibles por aproximadamente MXN1,175 millones (con vencimiento mayor a 12 meses);
- * FFO por alrededor de MXN2,045 millones para los próximos 12 meses.

Principales usos de la liquidez

- * Vencimientos de deuda de corto plazo por alrededor de MXN779 millones en los próximos 12 meses;
- * Requerimientos de capital de trabajo por aproximadamente MXN1,850 millones en los próximos 12 meses, incluyendo el punto más alto intraanual;
- * Capex por unos MXN239 millones en los próximos 12 meses;
- * Distribuciones regulares de dividendos por MXN250 millones en los próximos 12 meses, y
- * Recursos utilizados para la adquisición de Derex por MXN137 millones.

?

Restricciones financieras (covenants)

Grupo Vinte tiene varias restricciones financieras (covenants) de mantenimiento que debe cumplir por dos trimestres consecutivos en virtud de sus contratos de crédito. Al 31 de marzo de 2026, la empresa estaba en cumplimiento de todos sus covenants, aunque previo a la adquisición de Javier, había incrementado temporalmente su deuda bruta. Estos covenants incluyen, entre otros, un índice de deuda neta a EBITDA inferior a 3.0x y de cobertura de intereses con EBITDA superior a 2.5x. En los próximos 12 meses, esperamos que Grupo Vinte esté en cumplimiento de todos sus covenants, aunque con un margen inferior al 50% bajo el de cobertura de intereses con EBITDA.

Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG)

Consideramos que las operaciones de las constructoras de viviendas tienen un impacto ambiental a lo largo de su cadena de valor, principalmente, relacionado con el uso de grandes volúmenes de materiales de construcción (con frecuencia no sostenibles) y la generación de contaminación y residuos de construcción a través del proceso de desarrollo, ya sea directamente o a través de terceros. No obstante, consideramos que la estrategia de sustentabilidad a largo plazo de Grupo Vinte es más avanzada que la de la mayoría de los competidores, especialmente, en términos de su oferta de productos y compromisos de fondeo. Esperamos que Grupo Vinte reduzca su huella de carbono y aumente su fondeo sustentable para desarrollar proyectos con certificaciones de eficiencia y mantener su ventaja competitiva. Al cierre de 2025, Vinte había desarrollado cerca de 26,100 viviendas certificadas EDGE, las cuales ahorran anualmente alrededor de 34,200 toneladas de dióxido de carbono y aproximadamente 1.7 millones de metros cúbicos de agua.

La empresa también ha desarrollado su concepto de "comunidades integrales", donde los clientes disfrutan de obras de infraestructura, vías y equipamientos educativos, comerciales y recreativos estratégicamente distribuidos que permiten a sus habitantes tener una mejor calidad de vida. Dentro de sus proyectos, Grupo Vinte ha construido cerca de 830 aulas escolares, siete puestos de salud, dos hospitales, 14 plantas de tratamiento de agua y sistemas de captación de lluvias y cerca de 207 kilómetros (km.) de vialidades.

?

Clasificaciones de los componentes de las calificaciones

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Calificación crediticia de emisor mxAA-/Estable/--

Riesgo del negocio Satisfactorio

Riesgo de la industria Moderadamente elevado

Posición competitiva Satisfactorio

Riesgo financiero Intermedio

Flujo de efectivo/apalancamiento Intermedio

Ancla mxa+

Modificadores

Estructura de capital Neutral

Liquidez Fuerte (+1 nivel)

Administración y gobierno corporativo Neutral

Análisis holístico de calificación Neutral

FECHA: 02/07/2026

Perfil crediticio individual (SACP) mxaa-

Criterios

* Metodología para calificar empresas en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

* Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

Artículos Relacionados

* Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia

* Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México

* S&P National Ratings subió calificación a 'mxA+' de 'mxA' de Vinte tras fortalecimiento en posición de liquidez; la perspectiva se mantiene positiva, 28 de enero de 2026.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para México. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "Definiciones de calificaciones en escala nacional para México" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de México, en mexico.ratings.spglobal.com

?

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 31 de marzo de 2026.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) La información regulatoria de S&P National Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P National Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que la información regulatoria refleja una versión actualizada del Modelo para Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo para Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo para Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos para Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo para Calificaciones actualizado.

Contactos

Jonathan Serralde, Ciudad de México, +52-55-3200-5067; jonathan.serralde@spglobal.com

Santiago Cajal, Ciudad de México, +52-55-5081-4521; santiago.cajal@spglobal.com

Evento Relevante de Calificadoras

FECHA: 02/07/2026



MERCADO EXTERIOR