

05/dic/2023

**Rating HR**  
**AA-(mex)**



**VINTE**

Vinte Viviendas Integrales ("Vinte") es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente. Cuenta con presencia en toda la cadena de valor del negocio de vivienda, desde la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, hasta la urbanización, el diseño, la construcción y comercialización de viviendas, así como la generación de vida en comunidad. Con más de 20 años de operación.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)  
01 de diciembre de 2023

Vinte coloca bono sustentable por 1,500 millones de pesos en BIVA, con vencimiento en el 2028.

Cd. de México, México, 01 de diciembre del 2023 – Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ("VINTE") (BMV: VINTE), informa que concluyó exitosamente el proceso de construcción de libro relacionado con la colocación de un Bono Sustentable (verde y de alto impacto social) por un monto total de \$1,500 millones de pesos, de largo plazo, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA).

En nov'23 HR Ratings asignó la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable para la emisión VINTE 23X

**1. Rating.** La asignación de la calificación del Certificado Bursátil (CEBUR) con clave de pizarra VINTE 23X (la Emisión) refleja la calificación corporativa de largo plazo de VINTE Viviendas Integrales (VINTE y/o la Empresa), publicada el 26 de abril de 2023, la cual se ratificó en a HR AA- con Perspectiva Estable.

**2. Desempeño de Ingresos.** Durante los UDM al 3T23, VINTE presentó ingresos totales por P\$4,622m (+6.0% vs. P\$4,360m en UDM 3T22 y -2.9% contra nuestros estimados), lo cual fue apoyado por el incremento de los precios promedio en 7.7%, así como por el aumento en las viviendas escrituradas en un +2.4% contra su periodo anterior.

**3. EBITDA.** VINTE presentó niveles de EBITDA de P\$620m (+1.4% vs. P\$612m en UDM 3T22 y -2.8% contra nuestro escenario base). Se observó un ligero decremento en el margen EBITDA a consecuencia de la reducción del margen bruto a partir del encarecimiento de los costos de construcción y mano obra.

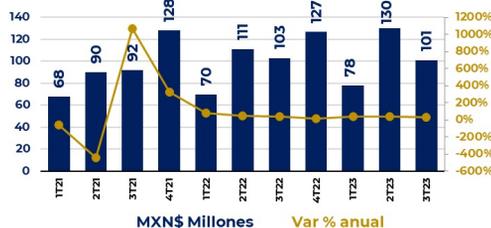
**4. Niveles de FLE.** La Empresa reportó un FLE de P\$474m (-16.4% vs. P\$567m en el periodo anterior y -39.9% vs. P\$789m en el escenario base) debido a un incremento en el requerimiento de capital de trabajo, como resultado del aumento de inversión de inventario como resultado del inicio de construcción de nuevas fases de tres desarrollos, lo cual se contrarrestó parcialmente por el financiamiento con proveedores de terrenos y factoraje.

**5. Endeudamiento.** En términos de deuda, esperamos que VINTE alcance niveles de deuda total de P\$2,401m para 2025 (vs. P\$2,823m vs. 2022) y de deuda neta de P\$1,960m (vs. P\$2,112m en 2022). Esto debido al refinanciamiento de las líneas de crédito de la Empresa.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores que podrían bajar la calificación. (Fuente: HR)

**1. Presiones en Servicio de Deuda.** Si la Empresa disminuye su generación de flujo y requiere mayores disposiciones de deuda para cubrir sus necesidades de capital de trabajo, debido a menores resultados operativos, y esto ocasiona niveles de DSCR sostenidos menores a 1.1x, la calificación podría revisarse a la baja.

## Desempeño con la BMV



VINTE 23X	
<b>Denominación del Emisor</b>	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente</b>	Hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Tipo de Instrumento</b>	Certificados Bursátiles de largo plazo.
<b>Monto total de la Emisión:</b>	\$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Vigencia del Programa</b>	5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa en el RNV, emitido por la CNBV.
<b>Fechas Clave</b>	Cierre de Libro: 30 de noviembre de 2023 / Fecha de Emisión: 4 de diciembre de 2023.
<b>Calificaciones</b>	HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AA-", con Perspectiva Estable. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: "AA-/M", con Perspectiva Estable.
<b>Garantía</b>	Los Certificados Bursátiles contarán con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), Subsidiarias de la Emisora, pero no contarán con garantía específica alguna.
<b>Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles</b>	Los Certificados Bursátiles contarán con un plazo de 1,820 (un mil ochocientos veinte) días, lo que equivale a aproximadamente 5 (cinco) años, representados por 65 (sesenta y cinco) Periodos de Intereses de 28 (veintiocho) días naturales cada uno, contado a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Fecha de Vencimiento</b>	27 de noviembre de 2028 (la "Fecha de Vencimiento").
<b>Amortización de principal</b>	Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 27 de noviembre de 2028. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.
<b>Pago de Intereses</b>	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días naturales (cada uno, un "Periodo de Intereses") o, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").
<b>Tasa de Interés</b>	TIIE28 + 2.50 (dos punto cincuenta) puntos porcentuales.

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.