

PCR Verum Ratifica Calificación de Largo Plazo de 'AA/M' de Grupo Vinte

Monterrey, Nuevo León (Julio 1, 2026)

PCR Verum ratificó la calificación corporativa de 'AA/M' para el largo plazo de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ('Grupo Vinte'). Del mismo modo, fueron ratificadas las calificaciones de 'AA/M' a cada una de las emisiones de CBs de largo plazo 'VINTE 17-2', 'VINTE 20X' (SDG), 'VINTE 23X' (SDG), 'VINTE 24X' (SDG), 'VINTE 25V' y 'VINTE 25-2V'. La Perspectiva para las calificaciones de largo plazo y de las emisiones de CBs se mantiene 'Estable'.

Las calificaciones de Grupo Vinte reflejan la buena evolución en sus niveles de apalancamiento, observando una gradual baja acompañada de relevantes mejoras en las condiciones y perfil de vencimientos de su deuda; asimismo, se destaca su buena rentabilidad a nivel consolidado, partiendo de una generación de ingresos en línea a su nueva escala operativa, con la expectativa de un mayor crecimiento en el mediano plazo, junto a un mayor aprovechamiento de las eficiencias recién creadas. Se contempla la posición de liderazgo de la compañía en términos de volumen de venta, así como su importante reserva territorial y el potencial que ésta le brinda para seguir desarrollando en las principales plazas para comercialización de vivienda nueva en México, y sobre todo, en variados segmentos de precios. Las calificaciones incorporan los riesgos inherentes al sector de la vivienda, incluyendo el intenso requerimiento de capital de trabajo y la sensibilidad a cambios en la política nacional de vivienda.

Rápido Apalancamiento a la Baja. Tras una considerable disposición de deuda dirigida al reciente crecimiento inorgánico, Grupo Vinte ha observado una oportuna mejora en su apalancamiento. Al 1T26, su Deuda Total se situó en Ps\$9,702 millones (-1.8% en los UDM), con una mejorada razón de Deuda Neta a EBITDA UDM de 2.7x (de acuerdo con los parámetros de PCR Verum). En caso de omitir a los pasivos por las líneas de factoraje y agregar de manera proforma las operaciones de Derex, éste se reduciría a 2.54x. Hacia adelante se esperan nuevas mejoras en el apalancamiento, atribuidas al hasta ahora limitado aporte en tiempo de Derex a los resultados consolidados, además del buen desempeño previsto para el resto de las unidades de negocio.

Mejora en Condiciones de Financiamiento. Grupo Vinte ha concentrado la suscripción de los nuevos créditos para todas sus subsidiarias, aspecto que le ha facilitado mejores condiciones en tasas de interés, garantías y plazos. Al 1T26, el 92% de su deuda contaba únicamente con garantía quirografaria, proporción ampliada respecto a ejercicios anteriores y que le supone una sobresaliente flexibilidad financiera. Asimismo, la compañía exhibe un cómodo perfil de vencimientos, contemplando para el resto de 2026 únicamente Ps\$216 millones de deuda bancaria, mientras que para 2027 tendría Ps\$580 millones de deuda bursátil y Ps\$428 millones de deuda bancaria.



Fortalecida Rentabilidad Operativa. Los enfoques de Javer y Vinte han podido compatibilizar de buena manera. En los UDM al 1T26, registró un buen margen EBITDA del 18.0%, mejorando los niveles previos del ~17%, con un monto acumulado de Ps\$2,923 millones considerando cifras proforma incluyendo a Derex en el periodo completo. Pese al considerado buen aprovechamiento se nueva escala operativa, se estima que Grupo Vinte estaría pendiente de un mayor beneficio por las sinergias en los apartados de proveeduría y edificación. Como mejor referencia, el EBITDA en el 1T26 fue de Ps\$617.1 millones, +18.0% vs 1T25, con una significativa mejora en su margen al 17.6%, desde un 16.0%, acorde a lo previsto por la estacionalidad en sus operaciones.

Enfoque Conservador en Volumen de Venta. Grupo Vinte ha conservado su orientación hacia la rentabilidad, sin procurar un crecimiento agresivo en función de su nueva escala de operaciones. En 2025, registró 15,153 viviendas escrituradas (consolida Javer en todo el ejercicio y a Derex 51 días), que teniendo como base comparativa las cifras proforma que incluyan las operaciones de Javer en todo 2024, se ajustarían -0.6% en el ejercicio. A inicios de 2026, Grupo Vinte reportó un proceso gradual de arranque de un número relevante de proyectos, debido a ello, en el 1T26 registró un moderado volumen de 2,923 unidades escrituradas, -14.5% vs 1T25.

Buen Crecimiento en Ingresos. En 2025, las Ventas Netas de Vinte ascendieron a Ps\$15,724 millones, +10.1% respecto a una base proforma de 2024. En el 1T26, pese a la baja en el volumen de venta, las Ventas Netas consolidadas crecieron un 7.0% respecto al 1T25, con Ps\$3,504 millones, soportado por el buen dinamismo en su precio promedio por unidad. Para el cierre acumulado del ejercicio se espera un crecimiento en torno al 10% respecto a 2025.

Diversificación de Segmentos y Plazas. El crecimiento inorgánico de Grupo Vinte ha contribuido positivamente en su diversificación, destacando su participación ahora en 12 entidades federativas, principalmente el Estado de México y Nuevo León (27.4% y 22.4% del volumen de unidades escrituradas). Respecto a precios, el segmento 'Medio' (Ps\$0.5 millones a Ps\$1 millón) observó un impulso en 2025 que le permitió concentrar el 65.0% del volumen de venta, luego ajustándose al 51.6% en el 1T26; las ventas a 'Medio-Residencial' (Ps\$1 millón a Ps\$2 millones) contribuyeron con el 25.0% y el 39.6% en 2025 y el 1T26. El segmento 'Residencial' (>Ps\$2 millones) persiste como un complemento, representativo del 7.1% y 8.8% de los volúmenes registrados en 2025 y el 1T26.

Crecimiento en Reserva Territorial y Escala de Negocio. La compañía sigue procurando una reserva territorial suficiente para los próximos cinco años, que además le sea útil para atender a sus segmentos objetivo y le facilite desarrollar fases posteriores en donde ya tiene presencia. Al cierre de 2025, registró 1,471 Ha (2024: 1,447 Ha), equivalente a 100,283 lotes, +5.1% en el año; con sus extensiones más relevantes en el Estado de México, Quintana Roo, Nuevo León, Jalisco y Querétaro.

Posición de Liderazgo a Nivel Nacional. Grupo Vinte se coloca como el máximo referente en el desarrollo de vivienda a nivel nacional. Se prevé que persista una buena complementariedad entre las marcas de Vinte, Javer y Derex, basado en el sólido y diferenciado reconocimiento de sus mercados meta, los distintos segmentos de precios atendidos y la diferenciación en su arraigo en diferentes regiones.



Perspectiva 'Estable'

Las calificaciones mejorarán a en la medida que Grupo Vinte sostenga en los próximos meses el fortalecimiento de sus ingresos y rentabilidad operativa, permitiendo a la vez nuevas mejoras en su razón de Deuda Neta a EBITDA. Por su parte, las calificaciones se ajustarían a la baja 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 en las condiciones del sector de vivienda en México, entre otros factores.

Grupo Vinte se dedica al desarrollo inmobiliario habitacional de forma integrada, con un robusto modelo operativo. La compañía brinda una oferta de valor basada en el desarrollo de comunidades que procuran la generación de buenas plusvalías. Su historial incluye más de 79,000 viviendas escrituradas para distintos segmentos de precios. En diciembre de 2024, materializó la compra de Javer (Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.), hasta ese momento la desarrolladora de vivienda líder en México en volumen de unidades escrituradas anualmente. Posteriormente, en 2025, concretó la adquisición de Derex (Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V.), enfocada en los segmentos de 'Interés Social' y 'Medio', con 26 años de trayectoria y presencia en Sonora y Baja California.

Factores ASG

Grupo Vinte atiende los factores ASG 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). Al cierre de 2025, Grupo Vinte acumuló 26,091 viviendas EDGE y 8,454 EDGE Advanced, beneficiando directamente a 88,822 personas con ahorros anuales de 34,191 toneladas de CO₂, así como 1,706,370 m³ de agua y el 36% de la energía equivalente. Al 1T26 el 74% de la Deuda Total de la compañía era catalogada como 'sustentable'. En el ámbito social Grupo Vinte ha recibido diversas certificaciones y reconocimientos, aunado a que 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 (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 de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'AA/M'	'AA/M'
Emisiones de CBs	'AA/M'	'AA/M'
Perspectiva	'Estable'	'Estable'

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de Grupo Vinte y las emisiones de CBs' se realizó el pasado 3 de junio de 2025. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de marzo de 2026.

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.

