



Vinte gusta calificadoras tras salida bolsa; suben perspectiva, calificación

La salida a bolsa de Vinte Viviendas Integrales fue bien vista por al menos dos agencias calificadoras, las cuales, tras conocer los resultados del capital que logró recabar la desarrolladora de vivienda social, media y residencial, optaron por mejorar su perspectiva y calificación.

La empresa, con sede en la Ciudad de México, debutó en el mercado de valores la semana pasada después de casi ocho meses de espera, con una oferta de 27 millones de títulos nuevos, lo que le permitió obtener 713.4 millones de pesos (36 millones de dólares) al vender cada acción en 26.32 pesos.

Con esos recursos, la empresa espera cubrir algunos de sus costos de operación, así como algunos de los desembolsos para su expansión, una estrategia de financiamiento, a través del mercado bursátil, que agradó al menos a dos calificadoras crediticias.

HR Ratings, la calificadora mexicana, elevó, como resultado de la salida a bolsa de Vinte, su calificación en un escaño de 'A' a 'A+', o del quinto al cuarto lugar en su escala de grado de inversión local.

Además, la agencia modificó la perspectiva de la compañía de 'estable' a 'positiva', una acción que podría llevar a HR Ratings a volver a mejorar la calificación de Vinte en el futuro cercano.

“La revisión se basa en el efecto esperado a largo plazo mediante el crecimiento y construcción de nuevos proyectos derivado de la oferta”, escribieron Mariela Moreno, José Luis Cano y Luis Roberto Quintero, especialistas de la agencia HR Ratings, en un reporte.

Para los expertos de la calificadora, la colocación de acciones de Vinte tendrá un efecto positivo en la deuda neta de la compañía en los próximos años, alcanzando una “mejora sustancial” en 2018.

Moreno, Cano y Quintero esperan que los ingresos y el flujo de operación de la constructora, que ha edificado más de 20 mil viviendas en el país, continúen con una tendencia positiva, más ahora que la empresa ha cubierto parte del financiamiento que necesitará para crecer.

Durante los últimos 12 meses, Vinte incrementó en 4.9% sus ventas y mejoró 1.2 puntos porcentuales su margen sobre su flujo operativo hasta 20.4%.

Por otra parte, Standard and Poor's, o S&P, una de las tres evaluadoras de riesgo más reconocidas del mundo, modificó la perspectiva de Vinte de 'estable' a 'positiva', aun cuando reiteró su calificación de 'A-', o el séptimo escaño en su escala de grado de inversión local.

La mejora en la perspectiva podría implicar una mejora en la calificación en los siguientes meses.

“Vinte utilizará los recursos de la oferta para acelerar su estrategia de crecimiento, lo que ayudará a la compañía a incrementar el tamaño de sus operaciones y a fortalecer su posición en los mercados donde opera”, escribieron Alexandre Michel y Laura Martínez, expertos de S&P.

Para los analistas de S&P, la estrategia de Vinte para edificar viviendas medias y residenciales en áreas con expectativas de crecimiento en México es acertada, además de que la colocación le permite fortalecer su estructura de capital.

Además, la venta de acciones, escribieron los analistas de la agencia, reduce la dependencia de los subsidios gubernamentales para crecer ya que podrá enfocarse más en los segmentos de vivienda media y residencial, que en los hogares de interés social, coincidieron en decir los expertos de las dos calificadoras.

S&P identificó, sin embargo, como factor de riesgo la concentración de la operación de la vivandera en el centro del país.

“El tamaño aún limitado y la concentración geográfica podrían exponer a Vinte a dificultades en los ciclos de la industria”, escribieron Michel y Martínez.

Fitch Ratings no tiene una calificación asignada para la tercera debutante en bolsa de este año y Moody's Investors Service retiró las que tenía en abril “por razones de negocio”.

Los comentarios de las calificadoras se dan pese a que la compañía, que opera en seis estados del país, recabó 45% menos de lo que pretendía. La volatilidad que ha caracterizado a los mercados financieros recientemente obligó a Vinte a recortar el número de acciones que pretendía vender entre el público inversionista, así como el precio al que vendió sus títulos.

El accionista de Vinte, la corporación International Finance Corporation (IFC), el banco privado del Banco Mundial, aprovechó la salida de la empresa a bolsa para deshacerse del interés que tenía en la desarrolladora de cerca de 10%.

IFC recabó cerca de 506.7 millones de pesos (26.2 millones de dólares) a través de una oferta secundaria de títulos.

En esta oferta secundaria, otros tuvieron que cancelar sus pretensiones de vender acciones con la salida a bolsa de Vinte, ya que inicialmente además de IFC, los fundadores de la compañía y la institución Inter-American Investment Corporation también pretendían también vender títulos para en conjunto recabar cerca de 939 millones de pesos (48.5 millones de dólares).

Esto, sin embargo, al final, por la volatilidad del mercado, no pudo lograrse. Los fundadores de Vinte e IIC tendrán así que esperar un mejor momento para vender parte de las acciones que tienen en la empresa.