



S&P Global Ratings califica como "positiva" la nueva emisión de acciones de Inmobiliaria Vinte

Dice que en caso de ser exitosa la próxima venta accionaria, la empresa mejorará su nivel de apalancamiento, con lo que revisaría su perspectiva que actualmente la mantiene como "negativa"

S&P Global Ratings, la calificadora de riesgo crediticio, considera que la oferta subsecuente de acciones sustentables de Vinte Viviendas Integrales por hasta 2,000 millones mejoraría sus indicadores crediticios.

Lo anterior porque la empresa que desarrolla viviendas y comunidades cuidando el enfoque ASG (ambiental, social y de gobierno corporativo) utilizará los recursos para el desarrollo de comunidades habitacionales sostenibles, incluida la adquisición de terrenos e inversiones en infraestructura, urbanización y edificación.

Por lo que esperamos que Vinte utilice estos recursos en los siguientes 12 a 18 meses para aumentar su escala de operaciones.

“Consideramos que los indicadores de apalancamiento neto de Vinte deberían mejorar significativamente, después de alcanzar su punto más alto en 2020 debido al brote de COVID-19”, indicó la firma calificadora global.

En el análisis detalló que el índice de deuda neta ajustada a EBITDA de la empresa se ubicó cerca de 3.0x (veces), por encima de la calificación de 2.0x, a pesar de una reducción de deuda neta desde marzo 2020 y una sólida recuperación en los ingresos, que ya se ubica en niveles previos a la pandemia, lo que podría detonar una revisión de la perspectiva a estable, ya que actualmente es negativa y con una nota en niveles “A”, en grado de inversión.

Sin embargo, S&P Global Ratings indica que los sobrecostos continúan reduciendo la rentabilidad, puesto que los márgenes de EBITDA de Vinte rondan entre un 16% y 17%, que, aunque se mantienen por encima del promedio de la industria, están por debajo de 22% y 24% que reportó la compañía hace un par de años.

“Dependiendo del monto de cierre de la transacción, el apalancamiento neto de Vinte podría disminuir sustancialmente. Si la oferta subsecuente de acciones es exitosa, esto nos llevaría a revisar nuestro escenario base, que consideraría mayores reservas de efectivo y el plan para el uso de estos recursos para los próximos 12 a 18 meses”, añadió la calificadora.

Daremos seguimiento al cierre de la transacción, dado que podría reducir el indicador de apalancamiento neto de Vinte por debajo de 2.0x veces, que es nuestro nivel en un escenario de baja de calificación, con lo que podría detonar una revisión de la perspectiva a estable.

Vinte informó la semana pasada que hará una nueva emisión de acciones bajo la etiqueta “sustentable” en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) en el transcurso del cuarto trimestre de este año.

La empresa inmobiliaria cita datos del potencial del mercado de vivienda en el país. Se estima que la demanda de vivienda es de aproximadamente 600,000 viviendas al año, comparado con una producción de vivienda de 151,000 viviendas en el 2020.

Mientras que el INFONAVIT mantiene un crecimiento del 6.3% en su Plan Estratégico y Financiero hacia los siguientes cinco años y ha implementado esquemas nuevos de financiamiento incluyendo “Unamos Créditos” y el acceso al ahorro del INFONAVIT por parte de derechohabientes no activos.

En tanto, el programa de Crédito 2021 del FOVISSSTE prevé un incremento del 4.0%, tanto en número de créditos como en importe respecto del año 2020.

Y la banca espera una colocación de 1.3 millones de hipotecas bancarias durante el sexenio. BBVA calcula colocar 44,000 millones de pesos a través de 30,000 hipotecas en 2021, un 10% mayor al monto colocado en 2020.