

Comunicado de prensa:

S&P Global Ratings colocó calificaciones de Vinte Viviendas Integrales en Revisión Especial en Desarrollo tras anuncio de su acuerdo para adquirir Javer

23 de mayo de 2024

Resumen de la Acción de Calificación

- La constructora de vivienda mexicana, Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V., anunció recientemente un acuerdo para llevar a cabo una oferta pública de adquisición por hasta el 100% del capital social de Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V.
- La transacción, si se lleva a cabo, tiene el potencial de fortalecer la posición de negocio de la empresa en México. Vinte no ha revelado detalles sobre el posible plazo de cierre, ni sobre cómo financiará la operación por \$4,290 millones de pesos mexicanos (MXN). Aunque declaró públicamente que podría hacerse mediante una mezcla de nuevas acciones y financiamientos de largo plazo.
- Como resultado, es aún incierto sobre cómo podría afectar la transacción a la estructura de capital, los indicadores crediticios clave y la liquidez de Vinte.
- Dado lo anterior, el 23 de mayo de 2024, S&P Global Ratings colocó sus calificaciones de crediticias de emisor de escala global de largo plazo de 'BB-' y de escala nacional –CaVal– de 'mxA-' de Vinte en el listado de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones en desarrollo.
- Tenemos previsto resolver la inclusión del estatus de Revisión Especial (*CreditWatch*) una vez que se complete la transacción y hayamos evaluado plenamente los detalles y los efectos potenciales de la adquisición sobre el perfil de negocio, la estructura de capital, los indicadores crediticios clave ajustados y la posición de liquidez de Vinte.

CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

Pablo Romero
Ciudad de México
+52 (55) 5081-4505
jpablo.romero
@spglobal.com

CONTACTOS SECUNDARIOS

Alexandre P. Michel
Ciudad de México
+52 (55) 5081-4520
alexandre.michel
@spglobal.com

Fundamento de la Acción de Calificación

El estatus de Revisión Especial (*CreditWatch*) refleja nuestra opinión sobre la estructura de fondeo de la adquisición todavía incierta. Vinte anunció que llegó a un acuerdo con el 63.97% de los accionistas de Javer y Javer para lanzar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de sus acciones a un precio de MXN14.9355 por acción. Al mismo tiempo, se acordó que, si Vinte adquiriera con éxito la totalidad del capital social, la empresa pagaría unos MXN4,290 millones. Sin embargo, todavía se desconoce el momento en el que se concretará la transacción, y Vinte todavía necesita tener su asamblea general de accionistas y las aprobaciones regulatorias, incluidas las de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) y la Comisión Nacional Bancaria y de

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings colocó calificaciones de Vinte Viviendas Integrales en Revisión Especial en Desarrollo tras anuncio de su acuerdo para adquirir Javer

Valores (CNBV), entre otras condiciones habituales para que ese tipo de transacción se pueda llevar a cabo.

Vinte todavía no ha hecho públicas las condiciones de financiamiento definitivas de cómo financiará la adquisición. No obstante, entendemos que someterá a la aprobación de su junta general de accionistas la emisión y suscripción de nuevas acciones, así como la ejecución y el desembolso del financiamiento a largo plazo.

Si se concreta la transacción, consideramos que tiene el potencial de fortalecer la posición de negocio de Vinte en México. En concreto, los ingresos y el EBITDA proforma podrían más que duplicarse de los MXN4,830 millones y MXN908 millones, respectivamente, reportados en los últimos 12 meses que concluyeron en marzo de 2024. También incrementará la presencia geográfica de Vinte en México y situará a la empresa entre los dos principales constructores de viviendas en México en términos de ingresos, EBITDA y unidades vendidas. También consideramos que la adquisición podría aportar economías de escala y sinergias operativas, además de representar una oportunidad para que Vinte expanda su modelo de negocio de viviendas sostenibles.

Estatus de Revisión Especial (*CreditWatch*)

Tenemos previsto resolver el estatus de Revisión Especial (*CreditWatch*) una vez que se cierre la transacción y hayamos evaluado plenamente los detalles y los efectos potenciales de la adquisición en el perfil de negocio, la estructura de capital, los indicadores crediticios clave ajustados y la posición de liquidez de Vinte.

Escenario negativo

Podríamos bajar las calificaciones si los indicadores crediticios de Vinte se desvían de nuestras expectativas, lo cual incluye:

- Un índice ajustado de deuda neta a EBITDA superior a 4x de forma sostenida;
- Un índice ajustado de deuda neta a EBITDA por encima de 3x y una cobertura de intereses con EBITDA por debajo de 3x, consistentemente, o bien
- Su estructura de capital proforma presiona la posición de liquidez de Vinte, haciendo que las fuentes sobre los usos de liquidez se ubiquen por debajo de 1.2x por los siguientes 12 meses.

Escenario positivo

Podríamos subir o confirmar las calificaciones si la adquisición de Javer da lugar a una posición de negocio más sólida, mientras que la estructura de capital y la posición de liquidez de Vinte no se ven afectadas significativamente por la transacción. También analizaríamos que los indicadores crediticios de la empresa se mantuvieran consistentes con el perfil de riesgo financiero existente.

Descripción de la Empresa

Vinte promueve, diseña y construye viviendas para familias con ingreso bajo, medio y medio-alto en México. Opera en los estados de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León y Baja California. La empresa se fundó en 2001 y su sede se encuentra en la Ciudad de México. En los últimos 12 meses que concluyeron el 31 de marzo de 2024, Vinte reportó MXN4,830 millones en ingresos y un margen de EBITDA ajustado de 18.8%.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings colocó calificaciones de Vinte Viviendas Integrales en Revisión Especial en Desarrollo tras anuncio de su acuerdo para adquirir Javier

Criterios

- [Metodología para calificar empresas, específica por sector](#), 4 de abril de 2024.
- [Factores crediticios de la administración y gobierno corporativo para empresas](#), 7 de enero de 2024.
- [Metodología para calificar empresas](#), 7 de enero de 2024.
- [Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional](#), 8 de junio de 2023.
- [Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias](#), 10 de octubre de 2021.
- [Metodología de calificaciones de grupo](#), 1 de julio de 2019.
- [Metodología para calificar empresas: Índices y Ajustes](#), 1 de abril de 2019.
- [Metodología y Supuestos: Descriptores de liquidez para emisores corporativos](#), 16 de diciembre de 2014.
- [Metodología y supuestos para la evaluación de riesgo país](#), 19 de noviembre de 2013.
- [Metodología: Riesgo de la industria](#), 19 de noviembre de 2013.
- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.

Artículos Relacionados

- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#).
- [MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal \(Nacional\)](#).
- [Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings](#).
- [Credit Conditions Emerging Markets Q2 2024: Unmet Expectations Could Heighten Risks](#), 27 de marzo de 2024.
- [Panorama crediticio del sector corporativo y de infraestructura de América Latina – 2024 Optimismo renovado](#), 11 de marzo de 2024.
- [Panorama económico para los mercados emergentes – 2T de 2024: Divergencia en el crecimiento en el futuro](#), 26 de marzo de 2024.
- [S&P Global Ratings asignó nuevos modificadores de administración y gobierno corporativo a 32 empresas mexicanas](#), 23 de febrero de 2024.
- [S&P Global Ratings bajó calificaciones a 'BB-' y a 'mxA-' de Vinte Viviendas Integrales por mayor apalancamiento sostenido; la perspectiva es estable](#), 25 de mayo de 2022.
- [Tear Sheet: Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V.](#), 13 de mayo de 2024

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 www.spglobal.com/ratings. 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 Global Ratings en www.spglobal.com/ratings.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 31 de marzo de 2024.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global 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 (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global 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 Global 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 el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de 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 de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P Global Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Estatus de Refrendo Europeo

La calificación o calificaciones crediticias en escala global de las filiales de S&P Global Ratings con base en la siguientes jurisdicciones [[Para leer más, visite Endorsement of Credit Ratings \(en inglés\)](#)] se han refrendado en la Unión Europea y/o Reino Unido de acuerdo con las regulaciones aplicables a agencias de calificación crediticia. Nota: Los refrendos para las calificaciones crediticias en escala global de Finanzas Públicas de Estados Unidos se procesan a solicitud. Para revisar el estatus de refrendo por calificación crediticia, por favor visite el sitio web spglobal.com/ratings y vaya a la página de la entidad calificada.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings colocó calificaciones de Vinte Viviendas Integrales en Revisión Especial en Desarrollo tras anuncio de su acuerdo para adquirir Javier

Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, www.spglobal.com/ratings/es/ (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.