

Fecha de Publicación: 4 de diciembre de 2014

## Comunicado de Prensa

# S&P baja calificación de emisión con garantía parcial VINTE 14 y la retira de Revisión Especial con Implicaciones Negativas tras actualización de criterios

Contactos analíticos:

Mauricio Tello, México 52 (55) 5081-4446, [mauricio.tello@standardandpoors.com](mailto:mauricio.tello@standardandpoors.com)

Álvaro Rangel, México 52 (55) 5081-4419, [alvaro.rangel@standardandpoors.com](mailto:alvaro.rangel@standardandpoors.com)

Antonio Zellek, México 52 (55) 5081-4484, [antonio.zellek@standardandpoors.com](mailto:antonio.zellek@standardandpoors.com)

## RESUMEN

- Bajamos nuestra calificación de largo plazo en escala nacional de la emisión de certificados bursátiles VINTE 14 de Vinte a 'mxA+' de 'mxAA-', y la retiramos de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas.
- La baja de la calificación refleja exclusivamente la aplicación de nuestros criterios actualizados para escala nacional y sus lineamientos de correlación, a las emisiones con garantías parciales y no una disminución en la calidad crediticia de Vinte o de la emisión.
- La emisión cuenta con una garantía parcial provista por el Banco Interamericano de Desarrollo por hasta 50% del saldo insoluto y una cuenta de reserva por MXN5 millones para beneficio de los tenedores.

México, D.F., 4 de diciembre de 2014.- Standard & Poor's bajó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional –CaVal– de la emisión de certificados bursátiles VINTE 14, de Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I. de C.V. (Vinte; mxA- /Estable/--) a 'mxA+' de 'mxAA-'. Al mismo tiempo, retiramos la calificación del listado de Revisión Especial (*CreditWatch*) con implicaciones negativas, donde la colocamos el 5 de noviembre de 2014.

La emisión cuenta con una garantía parcial provista por el Banco Interamericano de Desarrollo (*Inter-American Development Bank* o BID; escala global, Moneda Extranjera, AAA/Estable/A-1+) por hasta 50% del saldo de principal, con una cuenta de reserva por \$5 millones de pesos (MXN), y con un aval de sus subsidiarias 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. (no calificadas).

La baja en la calificación refleja exclusivamente la aplicación de nuestros criterios actualizados para escala nacional y sus lineamientos de correlación, a las emisiones de obligaciones dependientes de créditos múltiples (MCDOs, por sus siglas en inglés, conocidas como garantías parciales), y no una disminución en la calidad crediticia de Vinte o de la emisión. Asimismo, la calificación de la emisión ya considera el alza en la calificación de emisor de Vinte a 'mxA-' de 'mxBBB+' el día de hoy (vea el comunicado "Standard & Poor's sube su calificación de Vinte Viviendas Integrales a 'mxA-' de 'mxBBB+'; la perspectiva es estable").

Bajo la nueva metodología, primero determinamos la calificación crediticia del emisor (ICR por sus siglas en inglés) en escala global del obligado primario, después determinamos el número de niveles (*notches*) que subiría la emisión por la garantía parcial en escala global, y por último hacemos un ajuste al alza (*notch-up*) partiendo de la ICR en escala nacional –para reflejar la protección crediticia de la garantía parcial– el mismo número de niveles que hubiéramos ajustado al alza partiendo de la ICR en escala global, si calificáramos la transacción en escala global (la cual se determina tras aplicar el modelo de MCDO). Además, ahora podemos hacer ajustes al alza de hasta tres niveles en la escala nacional, mientras que tradicionalmente podíamos hacerlos en la escala global, y luego aplicar las tablas de correlación para obtener una calificación en escala nacional que podía ser más de tres niveles superior a la ICR en escala nacional (para mayor explicación, vea "Cómo asigna Standard & Poor's calificaciones en escala nacional a las transacciones con garantía parcial", publicado el 24 de octubre de 2014).

Con la actualización de los criterios y su aplicación a las emisiones MCDO, Standard & Poor's busca reforzar la consistencia y capacidad de comparación de las calificaciones entre sectores y en el tiempo. La calificación de las emisiones MCDO siguen estando ligadas a la ICR del emisor correspondiente, pero al aplicar nuestro nuevo enfoque, la calificación de la emisión es generalmente más cercana a la ICR. Esto está relacionado con que, en nuestra opinión, la probabilidad última de incumplimiento de una emisión MCDO sigue siendo igual a la del emisor; sin embargo, la garantía parcial ayuda a reducir la pérdida esperada de la emisión en caso de incumplimiento, lo que nos permite hacer ajustes al alza mientras se siga cumpliendo con los pagos de la emisión en tiempo y forma.

Al aplicar los criterios y enfoque actualizados utilizando la garantía parcial por 50% del saldo provista por el BID y considerando la cuenta de reserva por MXN5 millones que Vinte estableció en un fideicomiso para el beneficio de los tenedores, podemos hacer un ajuste al alza de dos niveles (notches) partiendo de la ICR en escala nacional de Vinte de 'mxA-', lo que resulta en una calificación para la emisión VINTE 14 de 'mxA+'.

Los certificados bursátiles VINTE 14 se emitieron el 13 de junio de 2014 por un monto de MXN200 millones y pagan intereses en cada periodo de 28 días a una tasa variable de TIIE más 1.80%. La obligación de pago de principal será en la fecha de vencimiento legal el 7 de junio de 2019, sin embargo, el título de la emisión considera un calendario de amortizaciones objetivo durante las últimas 20 fechas de pago de MXN10 millones cada una.

#### Calificación que bajamos y retiramos de nuestro listado de Revisión Especial Negativa

| Serie    | Calificación Actual | Calificación Anterior     | Fecha de Vencimiento Legal | Saldo Insoluto (millones) |
|----------|---------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| VINTE 14 | mxA+                | mxAA- /Rev. Esp. Negativa | 7 de junio de 2019         | MXN200                    |

## CRITERIOS

- [Calificaciones crediticias en escala nacional y regional](#), 22 de septiembre de 2014.
- [Tablas de correlación de escalas nacionales y regionales de Standard & Poor's](#), 30 de septiembre de 2014.
- [CDOs: Revisión de supuestos para calificar Obligaciones Dependientes de Créditos Múltiples \(MCDOs\)](#), 6 de octubre de 2009.
- [Actualización: Ajustes jurisdiccionales para las calificaciones de emisión y de recuperación \(recupero\)](#), 20 de junio de 2008.
- [Nuevos criterios para la calificación de obligaciones dependientes de créditos múltiples](#), 21 de mayo de 2001.

## ARTÍCULOS RELACIONADOS

- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.
- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#), 15 de mayo de 2014.
- [Escala Nacional \(CaVal\) – Definiciones de Calificaciones](#), 24 de octubre de 2013.
- [Cómo asigna Standard & Poor's calificaciones en escala nacional a las transacciones con garantía parcial](#), 24 de octubre de 2014.
- [Standard & Poor's asigna calificación de 'mxAA-' a la emisión de certificados bursátiles VINTE 14 con garantía parcial del BID](#), 22 de mayo de 2014.
- [S&P coloca 15 calificaciones en escala nacional de entidades y emisiones mexicanas en observación por criterios tras actualización](#), 21 de octubre de 2014.
- [Standard & Poor's coloca calificaciones de siete emisiones con garantía parcial en Revisión Especial con Implicaciones Negativas tras actualización de criterios](#), 5 de noviembre de 2014.
- [Standard & Poor's sube su calificación de Vinte Viviendas Integrales a 'mxA-' de 'mxBBB+'; la perspectiva es estable](#), 4 de diciembre de 2014.

## Información regulatoria adicional

1) Información financiera y de la estructura al 4 de diciembre de 2014.

2) La calificación se basa en información proporcionada a Standard & Poor's 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, estructura legal e información legal relacionada, modelo financiero, información de las características del mercado, información prospectiva –por ejemplo proyecciones financieras-. Asimismo, utiliza información pública de diversas fuentes incluyendo la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), otros servicios de información financiera y de mercado y otros participantes en el mercado.

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) Standard & Poor's no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia para alinear los incentivos entre el originador y garante, y posibles adquirientes de los valores emitidos bajo la bursatilización calificada.

Copyright © 2014 por Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P). Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta información puede ser 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 autorización previa por escrito de S&P. S&P, sus filiales y/o sus proveedores tienen derechos de propiedad exclusivos en la información, incluyendo las calificaciones, análisis crediticios relacionados y datos aquí provistos. Esta información no debe usarse para propósitos ilegales o no autorizados. Ni S&P, ni sus filiales ni sus proveedores o directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad de la información. S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes no son responsables de errores u omisiones, independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de tal información. S&P, SUS FILIALES Y PROVEEDORES NO EFECTÚAN GARANTÍA EXPLÍCITA O IMPLÍCITA ALGUNA, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR. En ningún caso, S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes serán responsables frente a terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso de la información contenida aquí incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Las calificaciones y los análisis crediticios relacionados de S&P y sus filiales y las declaraciones contenidas aquí son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho o recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna. S&P no asume obligación alguna de actualizar toda y cualquier información tras su publicación. Los usuarios de la información contenida aquí no deben basarse en ella para tomar decisiones de inversión. Las opiniones y análisis de S&P no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza tareas de auditoría ni asume obligación alguna de revisión o verificación independiente de la información que recibe. S&P mantiene ciertas 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 relación a cada uno de los procesos analíticos.

S&P Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis crediticios relacionados, el cual es pagado normalmente por 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.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx), [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar), [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) (gratuitos) y en [www.ratingdirect.com](http://www.ratingdirect.com) y [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.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.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).