



Perfil de la Emisora:

- ✓ Vinte es una desarrolladora inmobiliaria verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad.
- ✓ Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México.
- ✓ Vinte cuenta con tres socios estratégicos internacionales. Asimismo, se dedica desde hace más de 16 años a desarrollar conjuntos habitacionales para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.
- ✓ Vinte tiene su sede en la Ciudad de México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla y recientemente en Nuevo León. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 42.1% del Producto Interno Bruto del país, el 35.7% de la población, así como el 37.6% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información de CONAPO, INEGI y CONAVI.

COMENTARIO: Reporte trimestral débil, debido a disminución Ventas y en la generación de recursos a través del EBITDA, aunque la utilidad neta aumenta en 9.4%. a nivel anual las cifras son positivas.

Se aprecia que la tendencia de unidades vendidas en forma trimestral es muy similar cuya cifra ha permanecido por arriba de las 1,200 unidades. Considerando cifras anuales las ventas de unidades ha rebasado las 4,300 unidades, y en pesos también ha mostrado incrementos anuales.

Sin embargo, se considera que dada la bursatilidad baja de la acción se recomienda no participar.

Ventas: Durante el 4T2018, los ingresos mostraron un disminución marginal del 1.7% alcanzando los \$1,604.9 millones, en comparación a los \$1,083.6 obtenidos en el 4T2017. De acuerdo al reporte de la emisora, "dicha disminución en ingresos se debe a una disminución del 21.2% en ingresos por escrituración de viviendas con precio mayor a \$1 millón de pesos debido al fin de la escrituración de viviendas de un desarrollo de vivienda residencial en Tecámac durante la segunda mitad del 2017 y al inicio de escrituración la continuación de dicho segmento en la misma plaza durante la segunda mitad del 2018". En cuanto al número de viviendas vendidas disminuyen un 6.5% con 1,260 viviendas contra las 1,348 unidades del 4T2017.

En relación a cifras de todo 2018, las ventas ascendieron a \$3,401.5 millones que representa un aumento del 8.9% respecto a los \$3,123.4 millones de todo 2017. El total de unidades vendidas en el 2018 fueron 4,541 un aumento del 2.2%, en comparación a las 4,441 unidades del 2017.

Ventas Trimestrales		VS AÑO		VS AÑO		VS AÑO	
VINTE	TENDENCIA	ANTERIOR	ACUM.	\$	TENDENCIA	ANTERIOR	ACUM.
TRIMESTRE	UNIDADES	%	ANUAL	MILLONES	%	%	ANUAL
1T2015	1,021	-14.8	35.1	604.0	-17.4	31.7	
2T2015	944	-7.5	3.9	577.1	-4.5	8.6	
3T2015	1,075	13.9	5.6	644.7	11.7	10.1	
4T2015	1,225	14.0	2.3	743.2	15.3	1.7	2,569.0
1T2016	896	-26.9	12.2	597.1	-19.7	1.1	
2T2016	981	9.5	3.9	633.7	6.1	9.8	
3T2016	1,203	22.6	11.9	723.6	14.2	12.2	
4T2016	1,156	-3.9	5.6	797.7	10.2	7.3	2,752.1
1T2017	897	-22.4	0.1	615.6	-22.8	3.1	
2T2017	1,046	16.6	6.6	653.5	6.2	3.1	
3T2017	1,150	9.9	4.4	770.7	17.9	6.5	
4T2017	1,348	17.2	16.6	1,083.6	40.6	35.8	3,123.4
1T2018	780	-42.1	13.0	646.5	-40.3	5.0	
2T2018	1,214	55.6	16.1	787.9	21.9	20.6	
3T2018	1,287	6.0	11.9	902.2	14.5	17.1	
4T2018	1,260	-2.1	6.5	1,064.9	18.0	1.7	3,401.5

Ebitda: En el 4T18 el EBITDA fue de \$233 millones, menos el 9.6% en comparación con los \$257 millones reportados el mismo cuarto del año anterior. Las cifras de todo 2018 son \$690 millones contra los \$649 del 2017.

Utilidad Neta: Durante el 4T18 la compañía registró una pérdida neta consolidada de \$62.0 millones, comparado con lo reportado de \$116.6 también de pérdida neta en todo 2017. Considerando cifras acumuladas para 2018 obtiene una utilidad neta de \$341.6 millones contra \$641.7 millones del 2017.

Liquidez: La empresa refleja una Liquidez de 3.30 veces al 4T2018, contra 3.75 veces del 4T2017.

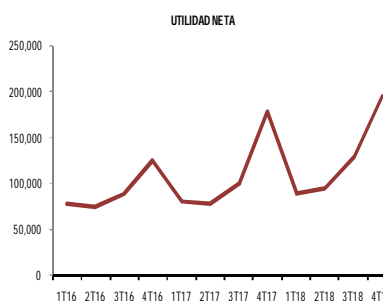
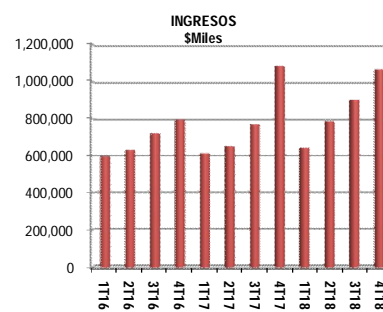
Endeudamiento: El nivel de deuda de la empresa aumenta en este trimestre a 55.5%, contra el 4T17 con 50.3% de Pasivo Total a Activo Total.

PO: \$33.10/Acción
Precio Actual: \$27.36/Acción
Clave de cotización: VINTE *
Bursatilidad BAJA

Estados Financieros en

Concepto	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	Variación
Ventas	1,084	647	788	902	1,065	-1.7%
Utilidad de Operación	252	126	134	179	226	-10.3%
Ebitda	257	132	140	186	233	-9.6%
Margen Ebitda	23.75%	20.36%	17.83%	20.57%	21.85%	-101.9%
Utilidad Neta	179	89	95	129	195	9.4%
Margen Neto	16.48%	13.74%	12.05%	14.31%	18.34%	-98.1%
Activo Total	5,121	5,287	5,822	6,598	6,406	25.1%
A. Circulante	3,148	3,315	3,843	4,604	3,403	8.1%
Pasivo Total	2,576	2,673	3,317	3,945	3,557	38.1%
P. Circulante	839	824	1,149	1,139	1,031	22.9%
Capital Contable	2,545	2,614	2,505	2,654	2,849	11.9%

BMV, Bursamétrica



Cifras \$ Miles, últimos 12 meses	dic-18	dic-17	Variación
Ventas Netas	3,401,524	3,123,384	8.91%
Resultado Bruto	1,076,273	821,704	30.98%
Utilidad (Pérdida) de Operación	665,105	630,005	5.57%
Resultado Neto	508,102	439,252	15.67%
EBITDA	690,353	649,007	6.37%
Flujo Efectivo = Ebitda - Intereses Netos - Impuestos	529,506	463,732	14.18%

Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

Ernesto O'Farrill Santoscoy	Presidente de Grupo Bursamétrica	eofarrills@bursametrica.com	(55) 5531-7599
Análisis Económico			
María del Carmen Alcibar Corona	Análisis Económico Nacional /Internacional	calcibar@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108
Análisis Fundamental			
Alejandro Ascencio Ayala	Financiero/Fibras/Seguros/Financieras No Bancarias	aascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 113
Daniel Goldstein		dgoldstein@bursanalisis.com	55) 5531-7599 y 5531-0042
Esteban O'Farrill Amescua	Comunicación / Transporte/Servicios / Restaurantes / Vidrio y Plástico / Duradero y Confección	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales / Construcción / Vivienda / Desarrollo Inmobiliario / Químicos/	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jaime Ascencio Aguirre	Holding / Esparcimiento / Minería / Automotriz / Madera y Papel / Salud/Mercados Financieros/	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Siderúrgico / Comercial / Alimentos/Bebidas/	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Análisis Técnico			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	hjimenez@bursanalisis.com	(044 55) 1305 8899
Comunicación y Ventas			
Mitzi Benet	Comunicación y medios	mitzib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99

AVISO IMPORTANTE:

El reporte emitido ha sido elaborado por analistas miembros del staff de Servicios de Análisis en Línea, S.C., y manifiesta que el personal que realiza el reporte de análisis se desempeña libre de conflictos de interés y no está supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto al análisis realizado.

Servicios de Análisis en Línea, S. C., no se hace responsable por la interpretación y el uso que se le pueda dar al contenido de este reporte, o a los resultados de las decisiones que deriven de la información aquí vertida, ya que no se debe tomar como una sugerencia u oferta para comprar o vender cualquier instrumento financiero, ni tampoco para realizar, transferir o asignar alguna transacción con los valores de la emisora o cualesquiera emisoras.

Aún y cuando se tiene un cuidado excesivo en la calidad y en la actualización de los datos estadísticos aquí presentados, y en la selección de las fuentes de información utilizadas y que se consideran como fidedignas, no asumimos responsabilidad alguna sobre dicha información, por lo que no es garantía de precisión, veracidad, completitud, actualización o exhaustividad.

Por ningún motivo, ni en ningún caso será Servicios de Análisis en Línea, S. C., los analistas que participan en este reporte o sus empleados responsables al público o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este reporte o por daños consecuentes, especiales o similares, no obstante, cuando exista aviso de que dichos daños sean posible.

El presente reporte se distribuye por Servicios de Análisis en Línea, S. C., exclusivamente en los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, está prohibida su distribución o transmisión por cualquier medio a aquellos países y jurisdicciones en los que la difusión del presente reporte se encuentre restringida o prohibida por las leyes aplicables.

Queda prohibida su reproducción parcial o total por derechos de autor y licitud de título, por cualquier medio impreso o electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.