

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.

PO: \$33.10/Acción

Precio Actual: \$27.90/Acción

Clave de cotización: VINTE *

Bursatilidad BAJA



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.

Estados Financieros en Millones

Concepto	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	Variación
Ventas	788	902	1,065	776	883	12.01%
Utilidad de Operación	134	179	226	145	145	7.66%
Ebitda	140	186	232	154	156	10.85%
Margen Ebitda	17.83%	20.57%	21.83%	19.88%	17.64%	-0.18%
Utilidad Neta	95	129	195	108	109	15.02%
Margen Neto	12.05%	14.31%	18.34%	13.96%	12.37%	0.32%
Activo Total	5,822	6,598	6,406	6,602	7,000	20.24%
A. Circulante	3,843	4,604	3,224	3,394	3,774	-1.80%
Pasivo Total	3,317	3,945	3,557	3,661	3,795	14.42%
P. Circulante	1,149	1,139	942	994	842	-26.75%
Capital Contable	2,505	2,654	2,849	2,941	3,205	27.95%

BMV, Bursamétrica

COMENTARIO: Se considera buen reporte debido al incremento en ventas, ebitda y utilidad neta como consecuencia a un mejor precio de sus unidades vendidas.

Es positivo el cambio de mezcla de unidades vendidas en el que la emisora se enfoca en casas de mayor precio de venta y que le acarrea mayores utilidades, no obstante que el número de unidades vendidas disminuye.

Se sugiere posibilidades de participar para el mediano y largo plazo.

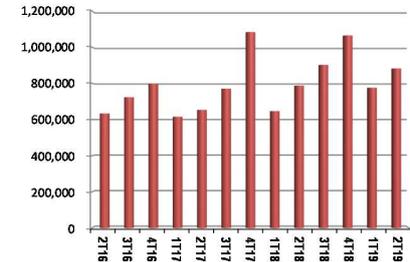
Ventas: Durante el 2T19 se alcanzó un incremento en las ventas totales de 12.01% en comparación con el 2T18. Los ingresos llegaron a \$883 millones desde los \$788 millones obtenidos el mismo trimestre del año anterior. Referente a unidades, se escrituraron 994 viviendas, que es una disminución de 220 viviendas o 18.1% contra las 1,214 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior, debido a una mezcla de viviendas de mayor valor, en la "cual con una disminución del 39.1% en ingresos por escrituración de viviendas de precio promedio menor a \$700.0 mil, se logró un incremento del 77.8% en ingresos por escrituración de viviendas de precio promedio entre \$700.0 mil y \$1 millón y 66.2% en viviendas de precio promedio mayor a \$1 millón".

TRIMESTRE	UNIDADES	%	%	ANUAL	MILLONES	%	%
1T2015	1,021	-14.8	35		604	-17.4	32
2T2015	944	-7.5	4		577	-4.5	9
3T2015	1,075	13.9	6		645	11.7	10
4T2015	1,225	14.0	2	4,265	743	15.3	2
1T2016	896	-26.9	12		597	-19.7	1
2T2016	981	9.5	4		634	6.1	10
3T2016	1,203	22.6	12		724	14.2	12
4T2016	1,156	-3.9	6	4,236	798	10.2	7
1T2017	897	-22.4	0		616	-22.8	3
2T2017	1,046	16.6	7		654	6.2	3
3T2017	1,150	9.9	4		771	17.9	7
4T2017	1,348	17.2	17	4,441	1,084	40.6	36
1T2018	780	-42.1	13		647	-40.3	5
2T2018	1,214	55.6	16		788	21.9	21
3T2018	1,287	6.0	12		902	14.5	17
4T2018	1,260	6.0	12	4,541	1,065	18.0	2
1T2018	924	-26.7	18		776	-27.1	20
2T2018	994	7.6	18		883	13.7	12

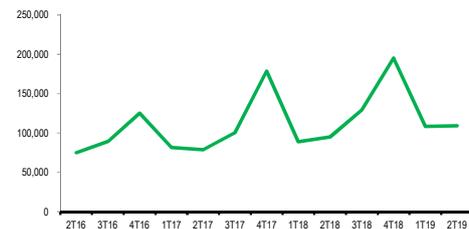
Ebitda: En el 2T19 el EBITDA fue de \$156 millones, 10.85% más que el EBITDA de \$140 millones en el mismo trimestre de 2018, llevando a un margen de EBITDA de 17.64%, menor que el 17.83% del 2T18.

Utilidad Neta: Durante el 2T19 la compañía registró un incremento de 15.02% en la utilidad neta desde \$95 millones en el 2T18 hasta los \$109 millones generados en el periodo actual.

INGRESOS VINTE



UTILIDAD NETA VINTE



Múltiplos y Razones Financieras

Concepto	2T18	1T19	2T19
P/Ebitda	6.79	6.82	6.63
P/U	11.04	10.18	9.85
P/VL	2.04	1.83	1.67
Liquidez	3.35	3.41	4.48
Apalancamiento	56.97%	55.45%	54.21%



BURSAMÉTRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

VINTE Flash Trimestral 2T2019

17 de julio de 2019

Liquidez: La empresa eleva su liquidez a 4.48 veces, 1.14 veces superior que el 3.35 del 2T18.

Endeudamiento: El nivel de deuda de la empresa se redujo marginalmente en este trimestre con un apalancamiento de 54%, a diferencia del 2T18 con 57% de Pasivo Total a Activo Total.

Evento Relevante:

Cd. de México, México, 19 de junio de 2019 – Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (“Vinte”) (BMV: VINTE), informa al público inversionista que, derivado de la conclusión del plazo para la suscripción preferente de las hasta 12,867,648 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal (las “Nuevas Acciones”), emitidas con motivo de un aumento de capital social de Vinte en su parte variable, hasta por la cantidad de \$350,000,025.60, el cual fue aprobado mediante resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Vinte de fecha 30 de abril de 2019 (la “Asamblea”), se obtuvieron los siguientes resultados: • Los accionistas actuales de Vinte suscribieron 578,764 Nuevas Acciones, quedando pendientes de suscripción y pago un total de 12,288,884 Nuevas Acciones, (las “Nuevas Acciones Remanentes”). • Como consecuencia de lo anterior y conforme lo aprobó la Asamblea, las Nuevas Acciones Remanentes fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte a la Institución Financiera de Desarrollo francesa “PROPARCO”, subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD) enfocada en el desarrollo del sector privado, quien había manifestado previamente su interés en suscribirlas y las suscribió en su totalidad el pasado 18 de junio, al mismo precio que el resto de las Nuevas Acciones ofrecidas a los accionistas de Vinte, es decir, \$27.20 Pesos por acción, lo que equivale a un total de \$334,257,644.80, pagadero también en un mismo plazo que el resto de los accionistas de Vinte. SOBRE PROPARCO PROPARCO es una subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD) enfocada en el desarrollo del sector privado. Ha estado promoviendo prácticas sostenibles de desarrollo económico, social y ambiental durante los últimos 40 años. PROPARCO ofrece fondeo y apoyo tanto a los negocios como a las instituciones financieras en África, Asia, América Latina y el Medio Oriente. Busca asociarse en los sectores clave para el desarrollo –infraestructura (con un enfoque específico en energías renovables), agronegocios, instituciones financieras, cuidado a la salud, educación, etc.– e impulsar la contribución del sector privado al logro de las metas de desarrollo sostenible adoptadas por la comunidad internacional en 2015. Como medio para este fin, PROPARCO financia empresas que sirven como instrumento para crear buenos empleos con salarios decentes, proporcionar bienes y servicios básicos y luchar contra el cambio climático.

Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

Ernesto O’Farrill Santoscoy	Presidente de Grupo Bursamétrica	eofarrills@bursametrica.com	(55) 5531-7599
Análisis Económico			
Maria 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 Pineda	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	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales/Construcción/Vivienda	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jamie Ascencio Aguirre	Mercados Financieros Holding/Minería/Automotriz/Madera y Papel/Salud	jasencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Javier Gómez Wuotto	Desarrollo Inmobiliario/Siderúrgico/Vidrio y Plástico/Duradero/Confección	jpgomez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Comercial/Alimentos/Bebidas	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Pavel Bello Huerta	Esparcimiento/Restaurantes/Químicos	pbello@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Análisis Técnico			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	<hjmenez@bursanalisis.com>	(044 55) 1305 8899
Comunicación y Ventas			
Mitzi Benet Hidalgo	Comunicación y Medios	mizib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99



BURSAMETRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

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.