Inmobiliaria Vinte

Presentación Corporativa

Abril 2019

Agenda

1. Vinte y su modelo de negocio
2. El sector vivienda en México
3. Vinte en cifras

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria mexicana con más de 15 años de experiencia.

Creamos Comunidades Sustentables y alto Impacto Social

- 37 mil viviendas en 22 comunidades sustentables que promueven el desarrollo social por medio de un diseño extraordinario e integrador.

De manera institucional

- Equipo directivo con 27 años de experiencia en el sector y Consejo Institucional.
- Impulsados desde 2009 por el Banco Mundial/IFC, BID y KfW.
- 7 emisiones bursátiles desde 2011 a 3, 5, 7 y 10 años y IPO en 2016.

Con diversificación y flexibilidad operativa

- Operaciones en 6 estados del país.
- Sana diversificación hipotecas Infonavit, Fovissste, y bancos sin dependencia en subsidios.

Basado en un modelo de negocio replicable en un mercado sólido

- Crecimiento del 18% promedio desde 2008.
- Demanda anual de viviendas en México es mayor que la oferta de viviendas.

Enfocado en rentabilidad

- 22.3% de ROE promedio en los últimos 11 años.
- Más de 10 años consecutivos pagando dividendos ante una visión de generación de flujo de efectivo.

Inmobiliaria Vinte

El modelo de negocio de Vinte cuenta con una oferta diversificada y flexibilidad operativa ante cambios en el mercado.

Interés Social
Ps.350k – Ps.550k

Interés Medio
Ps.550k – Ps.1,100k

Interés Residencial
Ps.1,100k – mayor a Ps.3,500k

Diseño, equipamiento y vida en comunidad en una amplia oferta de productos

INFONAVIT

FOVISSSTE

Bancos en México

Co-Financiamientos

Amplia base de clientes con acceso a distintas fuentes de financiamiento

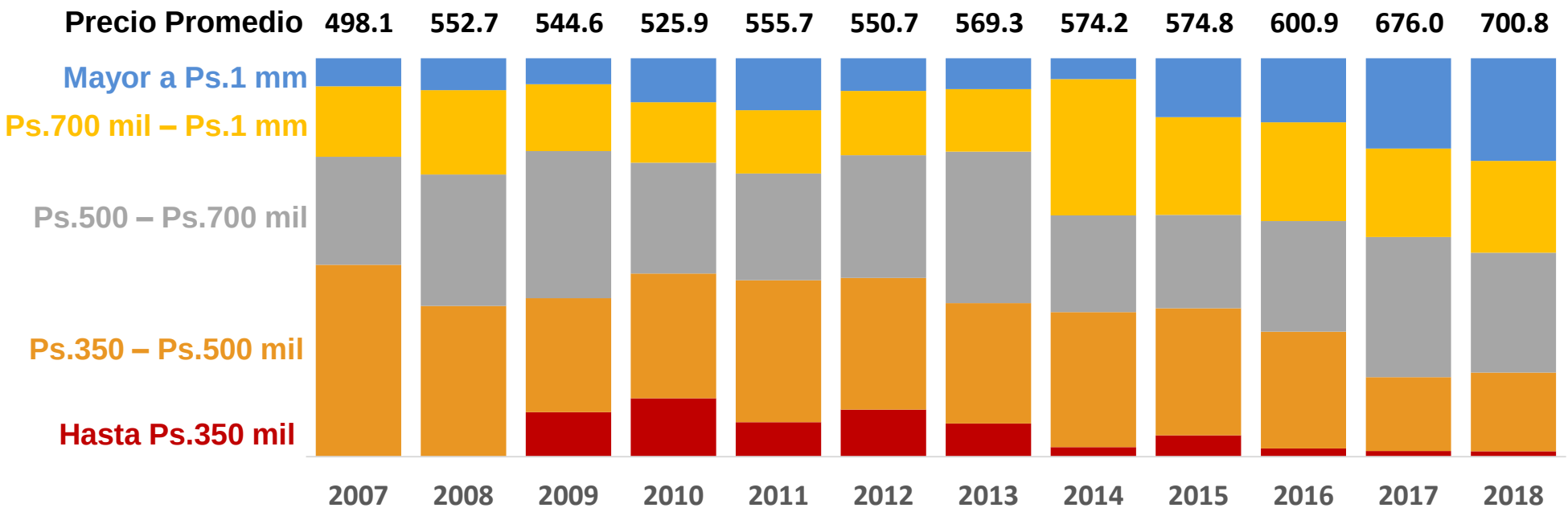
Inmobiliaria Vinte

Vinte ha atendido de manera flexible los segmentos social, medio y residencial ante los cambios en el sector hipotecario *(últimos 12 años).*

✓ La **flexibilidad operativa** ha sido un elemento estratégico clave para mantener el crecimiento en los ingresos, ajustando el producto a las hipotecas disponibles.

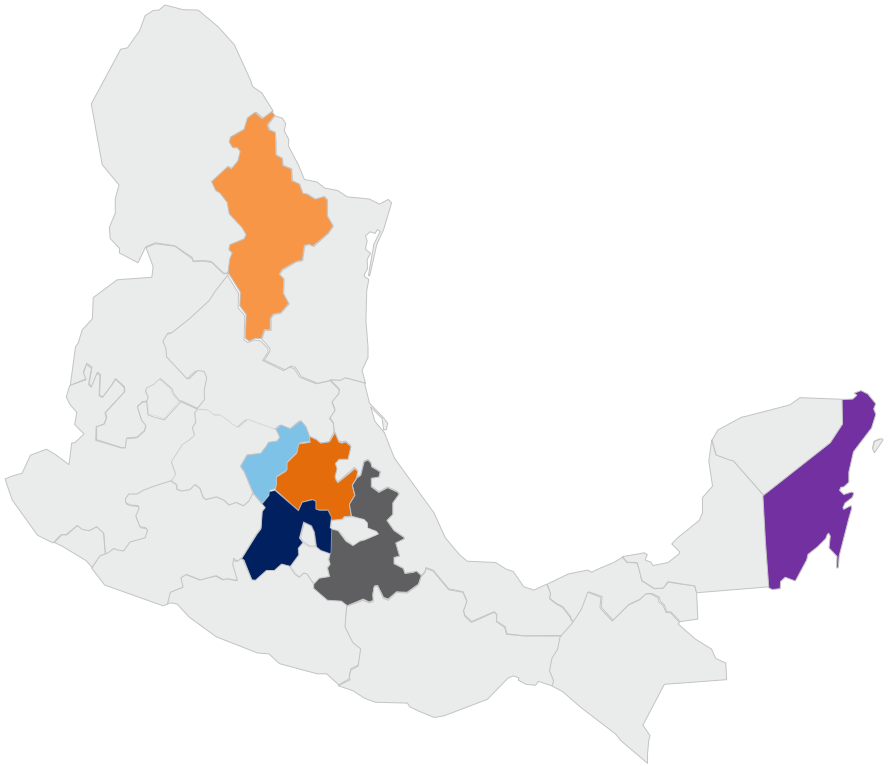
Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, UDM Dic.'2018)



Fuente: Datos de la Compañía

La diversificación y flexibilidad genera mayor certeza de nuestros resultados y potencial de crecimiento.



Mezcla de ingresos por cliente (histórico)*	Porcentaje de Ingresos Totales	
	Min	Max
Infonavit Tradicional	12%	39%
Infonavit Total	–	26%
Fovissste	13%	50%
Hipoteca bancaria	7%	45%
Sin Crédito Hipotecario	3%	14%
Otros	6%	24%
Subsidios	2%	18%

* Últimos 12 meses, de 2007 a 2018

Vinte con 4% de subsidios en 2018 y con 0% de subsidios en el 1T'19

Vinte: Real Verona, Estado de México

Vinte:
Real Castell, Estado de México

Vinte: Real del Sol, Estado de México

Vinte: Real Navarra, Pachuca

Vinte: Real del Sol, Estado de México

Vinte: Real del Cid, Estado de México

Vinte cuenta con un modelo de negocio innovador, así como con innovaciones continuas en sus productos (1/2)

2002

DISEÑO INTEGRAL SUSTENTABLE

- Todas nuestras comunidades con casas en privadas, diseño urbano sustentable,parques, áreas deportivas, ciclovía, filtración pluvial, comercio y postventa.

Beneficios: Calidad de vida familiar.

PRECURSOR DE LA HIPOTECA DIGITAL

- Alianzas con Intel y Microsoft para incluir Internet y computadora en la vivienda.

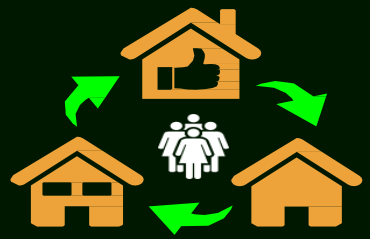
Beneficios: Reducción de brecha tecnológica por financiamiento de la vivienda a familias de bajos ingresos.

2003

CERTIFICACIÓN EDGE / HIPOTECA VERDE / ECOCASA

- Entrega de la certificación Excellence in Design for Greater Efficiencies en Querétaro y Estado de México, por las mejores prácticas sustentables.
- 90 ecocasas en Hidalgo.

Beneficios: Reducción 20% de emisiones de CO_2 en cada vivienda certificada y ahorro para la familia.



ORGANIZACIÓN VECINAL

- Ayudamos a todas nuestras comunidades a organizarse y a vivir mejor en comunidad.
- Precursores de la Hipoteca con Servicios (Crédito + Mantenimiento).

Beneficios: 33 mil viviendas cuentan con servicio postventa.

Vinte cuenta con un modelo de negocio innovador, así como con innovaciones continuas en sus productos (2/2)

2008

TELEMETRÍA

- Equipo para medir los consumos de los servicios básicos: luz, agua y gas.
- Sistema de Telemetría implementado en viviendas en Hidalgo, Querétaro y Puebla.

Beneficios: Concientización en patrones de consumo y obtención de ahorros en estos servicios.

2010

VIVIENDA CERO ENERGÍA

- En COP 16, se presentó en Playa del Carmen el primer proyecto habitacional CERO ENERGÍA en México a través de análisis bioclimático, envolvente térmico, generación de energía solar y equipo de telemetría para modificar patrones de consumo de los usuarios.

Beneficios: Ahorro importante en luz por eficiencias energéticas.

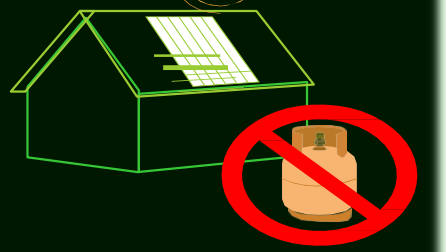
2016

VIVIENDA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

- En Estado de México e Hidalgo, se adecuaron las primeras viviendas para personas en situación de discapacidad.

Beneficios: Viviendas adaptadas que brindan mejor calidad de vida.

2018



CASA HÍBRIDA / CERO GAS

- Hace 7 meses arrancamos los primeros pilotos de la casa Cero Gas en Estado de México, Querétaro y Quintana Roo.
- En mayo pasado, se presentó en Washington DC al Banco Mundial y al BID la casa híbrida Cero Gas.

Beneficios: Reducción de 1/2 tonelada de C02 por casa al año, ahorro promedio del 5% anual en los ingresos familiares (dependiendo de los usos y costumbres)

*Promedio de ahorro mensual en energéticos en una vivienda habitada por 4 integrantes en el Estado de México (dependiendo sus hábitos de uso).

Vinte ha desarrollado más de 37 mil viviendas sustentables durante sus primeros 15 años de operación, y colocado su primer bono sustentable.

Impacto Verde

- ✓ 323 Sistemas de captación y absorción de agua pluvial.
- ✓ Más de 14 mil viviendas con hipotecas verdes por el Infonavit y Fovissste.
- ✓ Primeros en hacer viviendas EDGE, 76 viviendas certificadas IFC a la fecha
- ✓ 388 viviendas del programa Ecocasa de la SHF.
- ✓ 112 viviendas Cero Gas en construcción.
- ✓ 9 plantas de tratamiento del agua (2 en construcción).

Impacto Social

- ✓ 24 escuelas públicas construidas y donadas por Vinte (601 aulas escolares)
- ✓ 7 clínicas de salud + 2 hospitales construidos y donados por Vinte.
- ✓ Construcción y donación de más de 60 kms en vialidades.
- ✓ 100% viviendas en comunidades cerradas y, a su vez, más del 95% en privadas.
- ✓ Mayor plusvalía anual de viviendas escrituradas.
- ✓ Primeras viviendas para necesidades especiales: sordos, sillas de ruedas, etc.
- ✓ Escuelas dentro de los desarrollos Vinte tienen un desempeño muy superior al promedio del municipio, con el mejor *ranking*.

Inmobiliaria Vinte

Fuente: World Bank, PwC, Playworld Systems

Esta semana hicimos pública nuestra calificación de ESG por Sustainalytics, resultado superior a los homebuilders de EUA (que buscan calificarse y lo publican).

RATED BY SUSTAINALYTICS

Sustainalytics ESG Rank	ESG Score
Vinte	**51**
Toll Brothers	51
Pulte	50
DR Horton	45
NVR	43
Lennar	41

- ✓ **Sólo los homebuilders públicos, con buena calificación de ESG buscan una calificación y sólo la publican los bien calificados.**

Inmobiliaria Vinte

Fuente: Yahoo Finance & Sustainalytics

Obtuvimos la opinión positiva de Sustainalytics respecto al Marco de Referencia de Bonos Sustentables de Vinte.

Traducción

SUSTAINALYTICS

Segunda Opinión

Bono Sustentable de Vinte

Resumen de la evaluación

Sustainalytics opina que el Marco de Referencia del Bono Sustentable de Vinte es creíble, tiene impacto y es congruente con los Lineamientos de Bonos de Sustentabilidad de 2017. La presente evaluación se basa en lo siguiente:

USO DE LOS RECURSOS La categoría elegible del uso de los recursos (desarrollo comunitario sustentable) es acorde a aquéllos que se reconocen en los Lineamientos de Bonos de Sustentabilidad, cuyo objetivo es lograr la provisión de vivienda asequible en consideración de elementos sociales y ambientales. Sustainalytics observa que la categoría de uso de los recursos de Vinte tiene un impacto social y ambiental positivo.

EVALUACIÓN DEL PROYECTO/SELECCIÓN Un comité multidisciplinario llevará a cabo la selección de los proyectos elegibles. Dicho comité incluirá al Director General, al Director de Operaciones y al Director de Finanzas. Lo anterior cumple con las mejores prácticas del mercado.

ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS Vinte cuenta con un proceso de seguimiento interno, en el que el saldo de los recursos netos y su asignación se informará cada trimestre. Lo anterior cumple con las mejores prácticas del mercado.

REPORTES Vinte muestra un cumplimiento estricto en términos de transparencia con respecto a la presentación de reportes de distribución e impacto. En relación con los reportes de impacto, es intención de Vinte divulgar las medidas cuantitativas sociales y ambientales correspondientes que den cumplimiento a las mejores prácticas del mercado.

SECOND-PARTY OPINION

Fecha de evaluación	23 de mayo de 2018
Ubicación del emisor	Ciudad de México, México

Secciones del informe

Introducción.... 2

Opinión de Sustainalytics.... 3

Anexos.... 8

Para consultas, favor de ponerse en contacto con el Equipo del Proyecto:

Ankita Shukla (Nueva York)
Asociada Senior, Soluciones Financieras Sustentables
ankita.shukla@sustainalytics.com
(+1) 617 603 3329

Charlotte Peyraud (Nueva York)
Gerente, Soluciones Financieras Sustentables
charlotte.peyraud@sustainalytics.com
(+1) 646 518 0184

VINTE 18X cuenta con la calificación sustentable más alta de XB 1+ por HR Ratings, la cual buscaremos obtener para VINTE 19X y 19-2X.

HR Ratings® | Credit Rating Agency

VINTE 18X — HR XB 1+

Bono Sustentable

3 de octubre de 2018

HR Ratings asignó la calificación sustentable de HR XB 1+ a VINTE 18X.

La asignación de la calificación sustentable de HR XB 1+ para la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables (CEBURS y/o la Emisión) que colocó Vinte[1], con clave de pizarra VINTE 18X, es resultado, por una parte, del análisis medio ambiental y social de la cartera de proyectos provista por Vinte que pueden ser elegibles para su financiamiento. Por otra parte, y de acuerdo con nuestra metodología, HR Ratings revisó las políticas y procedimientos para la selección de los proyectos, el uso y gestión de los fondos obtenidos por la colocación de los CEBURS y, finalmente, sus políticas de reporteo. Dicha evaluación se llevó a cabo en apego a los criterios establecidos en los Social Bond Principles (SBP) y los Green Bond Principles (GBP).

Vinte emitió los CEBURS en el mercado de deuda nacional el 31 de agosto de 2018, con la intención de obtener recursos para el financiamiento o refinanciamiento de proyectos sustentables. El monto colocado fue por un monto de P$800 millones (m), a un plazo de siete años y pago de intereses semestral a tasa fija. Lo anterior al amparo del Programa de Certificados Bursátiles (CEBURS), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el pasado 16 de junio del 2017, con una duración de cinco años y por un monto de hasta P$2,000m.

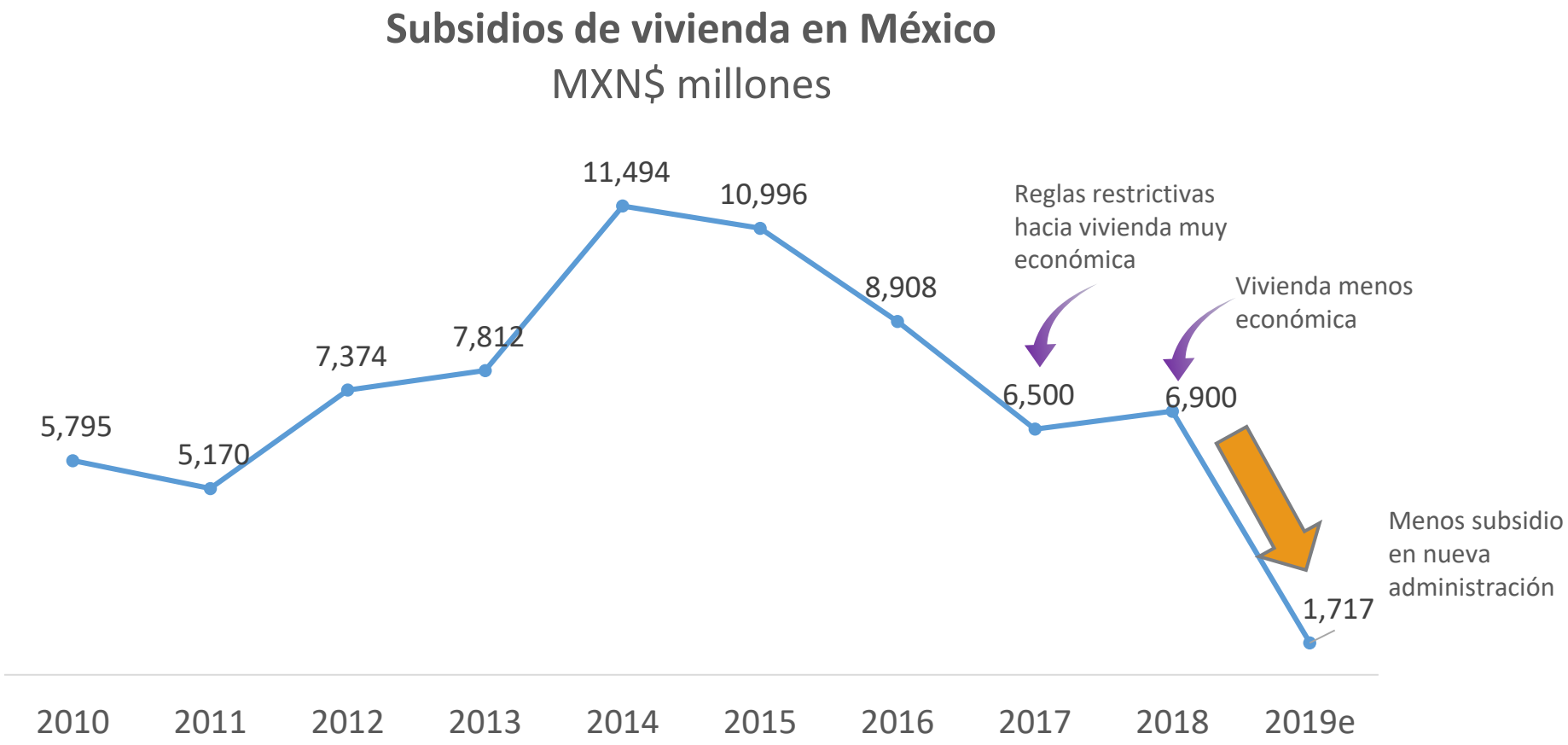
Definición

La calificación sustentable que determinó HR Ratings para los CEBURS Sustentables que emitió Vinte, con clave de pizarra VINTE 18X, es HR XB 1+. Esta calificación significa que los recursos obtenidos por la colocación de los CEBURS se destinarán a una cartera de proyectos que, considerando su naturaleza y contexto, ofrecen una solución social superior que permite un desarrollo y bienestar permanente, generando incentivos y efectos colaterales favorables. De igual manera, también ofrecen una solución ambiental superior, la cual contribuye a limitar el aumento de la temperatura global. El signo "+" representa, dentro del mismo rango de calificación, un mejor cumplimiento de los principios internacionales de Bonos Sociales y Bonos Verdes.

Agenda

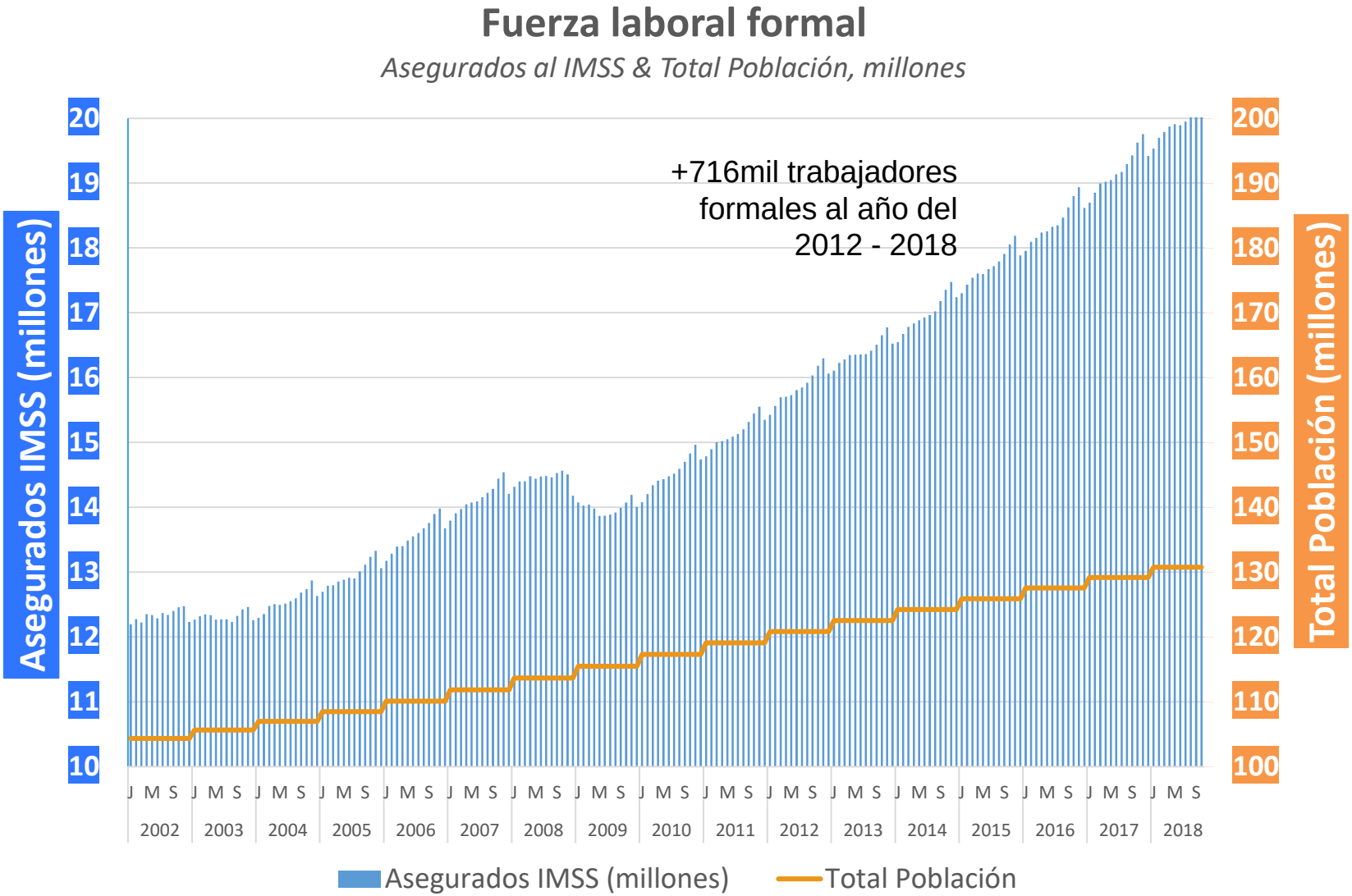
1. Vinte y su modelo de negocio
2. El sector vivienda en México
3. Vinte en cifras

El plan de la nueva administración es sustituir los subsidios con créditos adicionales del Infonavit y con garantías de la SHF para no afiliados.



Fuente: S&P Feb'2017

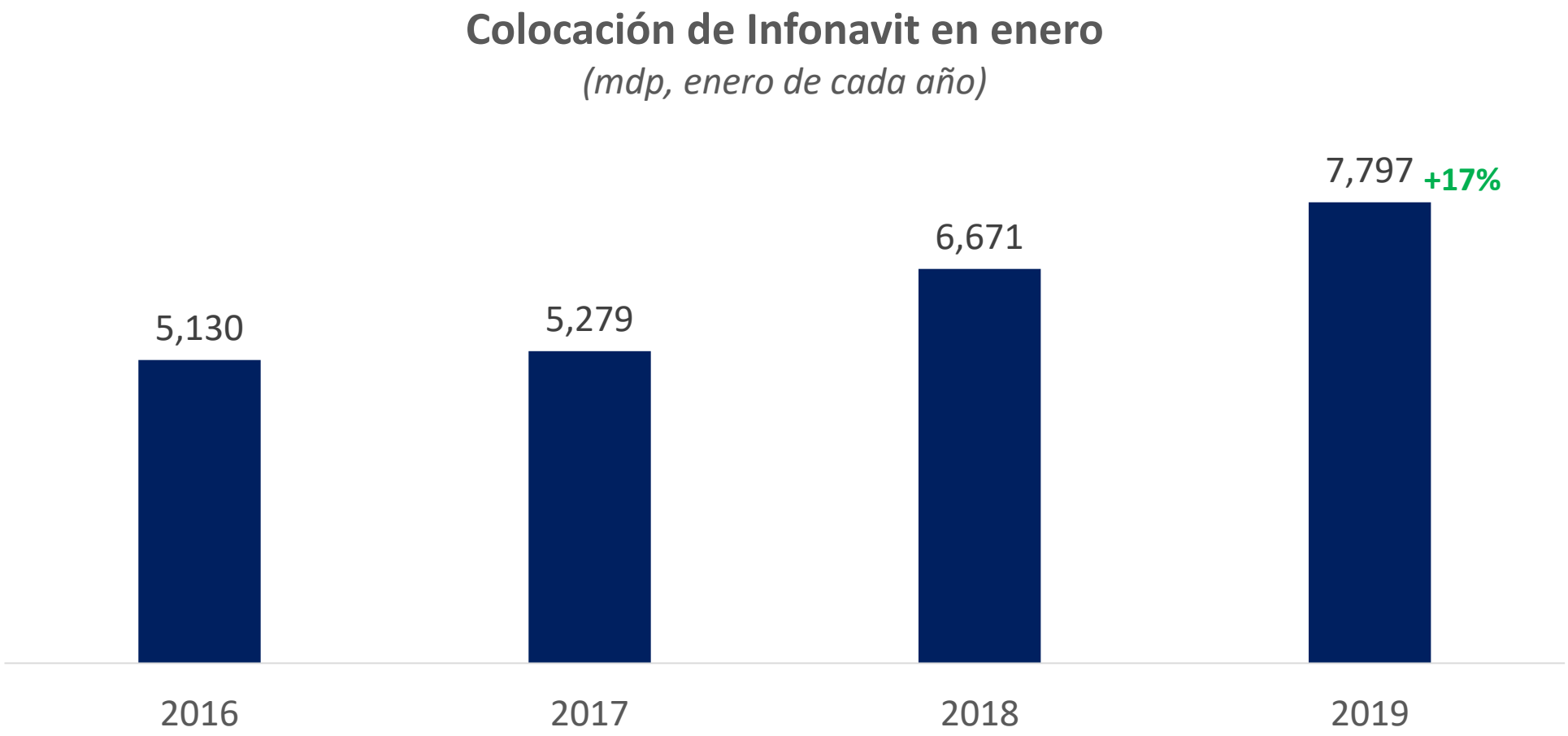
México crece a un ritmo de 1.7 millones de personas al año y genera 716 mil nuevos empleos cada año, incluyendo en enero de 2019.



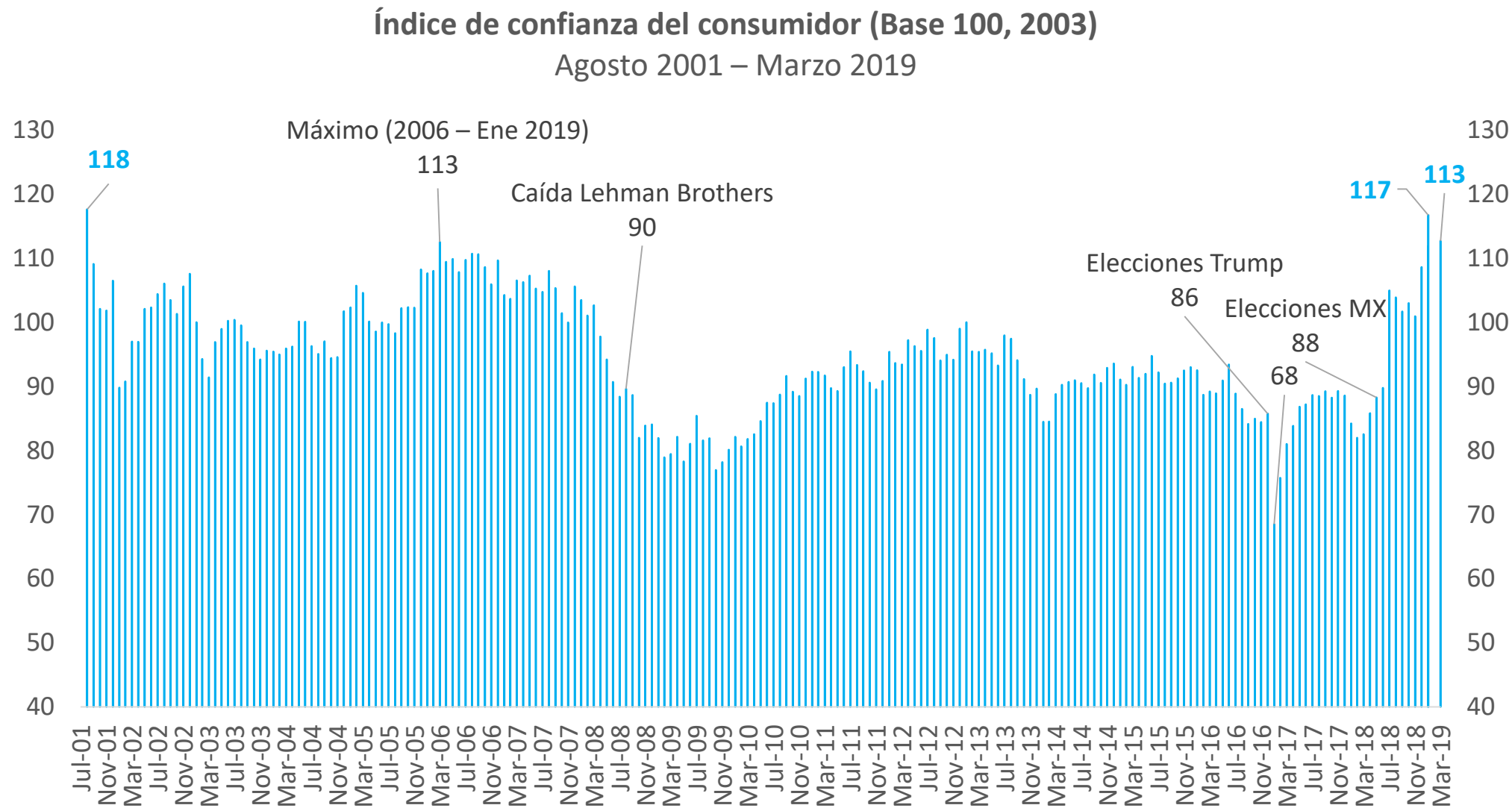
✓ En enero se contrataron 58,247 trabajadores con todas sus prestaciones, el más alto en los últimos 5 meses

Fuente: INEGI, BANXICO, ONU & IMSS

El Infonavit logró un crecimiento en colocación de hipotecas del 17% en enero 2019 vs 2018.



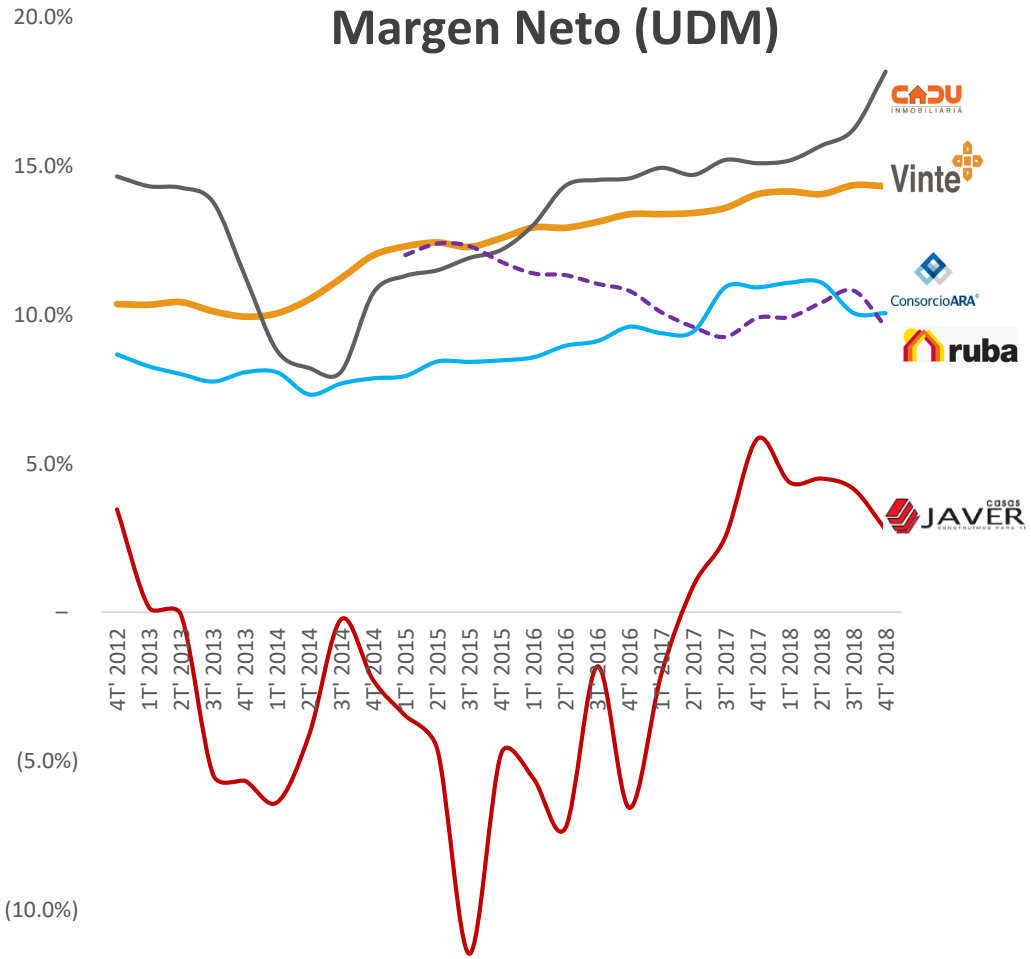
El índice de confianza del consumidor está en sus niveles más altos desde 2001.



Fuente: BANXICO, IMSS

El sector ha mostrado mejora en márgenes y ROE.

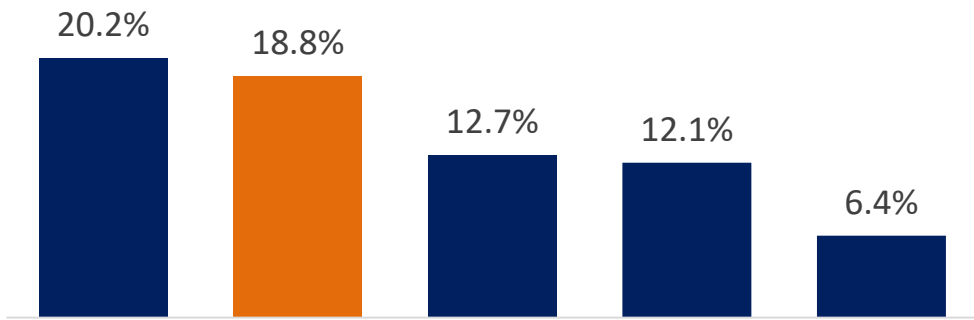
Margen Neto (UDM)



✓ **Vinte obtuvo su mayor rentabilidad anual en su historia con un Margen Neto de 14.9% en los últimos doce meses a diciembre 2018**

ROE

Cifras a UDM a diciembre de 2018



CADU INMOBILIARIA · Vinte · ruba · JAVER casas · ConsorcioARA

Inmobiliaria Vinte

Agenda

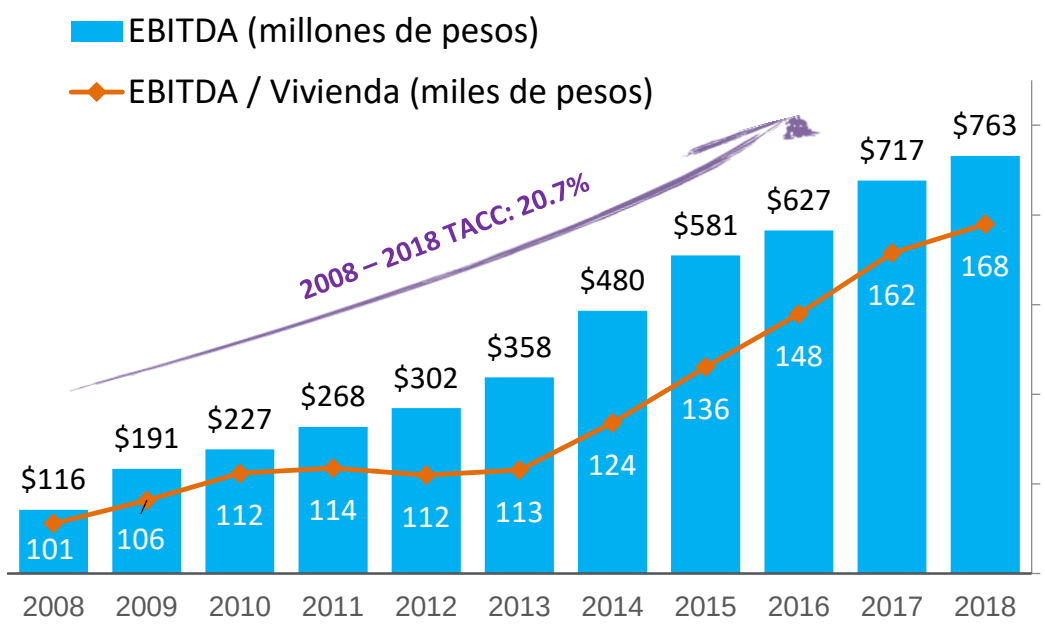
1. Vinte y su modelo de negocio
2. El sector vivienda en México
3. Vinte en cifras

El 1T19 crecimos por encima de la guía 2019 en la cual esperábamos crecimientos del 7% previo a la entrada de la nueva administración.

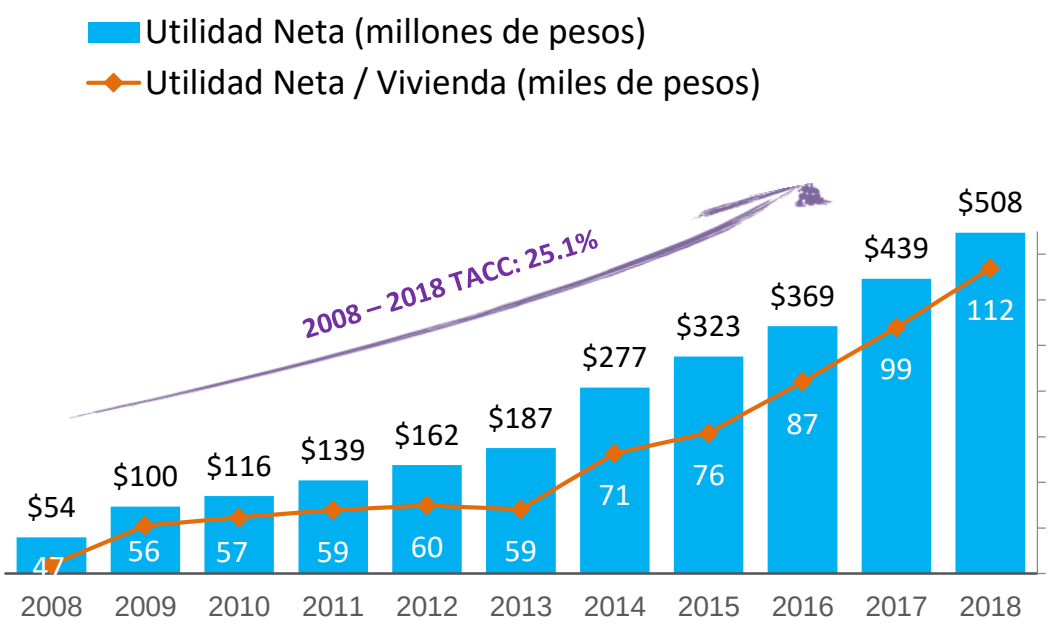
Estado de Resultados			% Crec.	Márgenes	
(Ps. miles)	Ene-Mar '18	Ene-Mar '19	1T 2019	Ene-Mar '18	Ene-Mar '19
Viviendas (unidades escrituradas)	780	924	18.5%	Precio Prom. 771.3	Precio Prom. 805.3
Ingresos	**646,503**	**776,107**	**20.0%**	**100.0%**	**100.0%**
Costo de Ventas (sin intereses)	428,253	522,366	22.0%	66.2%	67.3%
Utilidad Bruta	218,250	253,740	16.3%	33.8%	32.7%
GAV y Otros Gastos	72,617	82,832	14.1%	11.2%	10.7%
EBITDA	**145,633**	**170,908**	**17.4%**	**22.5%**	**22.0%**
Dep y amortización	5,598	8,968	60.2%	0.9%	1.2%
CIF	29,193	27,662	(5.2%)	4.5%	3.6%
Participación en Negocios Conjuntos	305	424	38.7%	0.0%	0.1%
Utilidad antes de Impuestos	**111,147**	**134,701**	**21.2%**	**17.2%**	**17.4%**
ISR	22,318	26,347	18.1%	3.5%	3.4%
Utilidad Neta	**88,829**	**108,354**	**22.0%**	**13.7%**	**14.0%**

2009 ha sido nuestro mejor año en crecimiento, mientras que a partir de 2014 se han incrementado los márgenes de manera significativa.

EBITDA y EBITDA por vivienda



Utilidad Neta y Utilidad Neta por vivienda



Margen EBITDA

17.5%	19.3%	20.5%	20.1%	19.4%	19.0%	20.8%	22.6%	22.8%	**23.0%**	**22.4%**

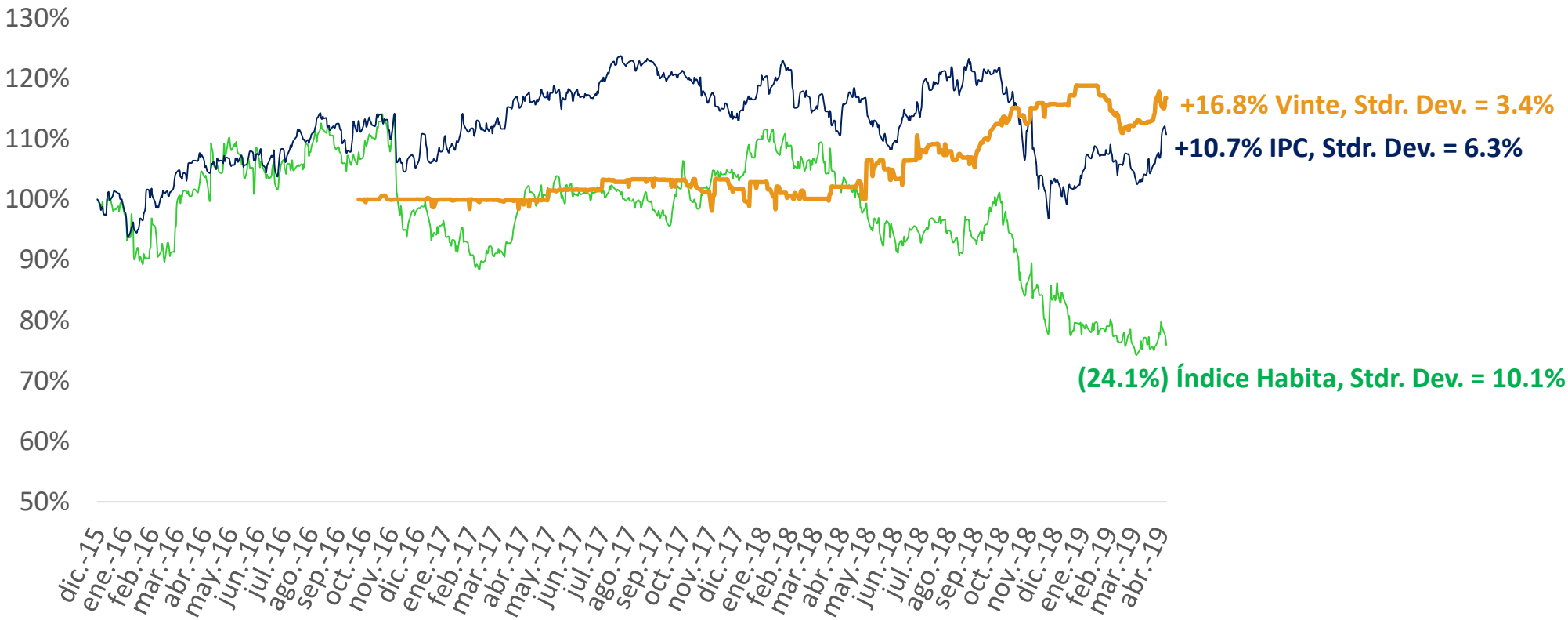
Margen Neto

8.8%	10.1%	10.5%	10.4%	10.4%	9.9%	12.0%	12.6%	13.4%	**14.1%**	**14.9%**

Fuente: Datos de la Compañía

A partir de la colocación del bono sustentable y de la contratación del formador de mercado, la acción ha operado prácticamente diario.

Retorno Total incluyendo Dividendos[1] de IPC, Índice Habita y Vinte
%, miles de acciones (Dic'15 – 10 Abr'19)



- ✓ La acción de Vinte ha operado prácticamente diario desde la contratación del formador de mercado en julio de 2018 y desde la colocación del bono sustentable en agosto de 2018.
- ✓ La acción de Vinte tiene menor volatilidad que el IPC y que el resto del sector.

Fuente: Bloomberg; [1]Cambio en Precio + Dividendos; *Stdr. Dev. = Desviación Estándar

El Plan de negocio del 2019 se basa en una demanda sólida de vivienda, en hipotecas disponibles y en las ventas recientes y posición sólida de la empresa.

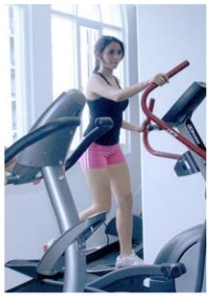
Bases del plan de negocio 2019

- **Sólido mercado hipotecario y de vivienda:**
  - Demanda efectiva mayor a 600 mil viviendas al año y mayor a la oferta
  - Infonavit espera un crecimiento de colocación de hipotecas del 6.8% y con mayor precio promedio.
  - Fovissste espera una colocación de 75k créditos, con 15k liberados ya en febrero.
  - Con buena competencia entre bancos, se espera una colocación de 1.3 millones de hipotecas bancarias durante el sexenio.
  - Se eliminó prácticamente la partida de subsidios a la vivienda en 2019 (Vinte con sólo 4% en 2018).

- **Nueva administración alineada con sector vivienda**:
  - Infonavit y Fovissste funcionando ya con impulso al sector (enero trabajando de manera ordinaria después de un cambio de administración en diciembre.
  - Se espera se sustituyan los subsidios por mejores créditos del Infonavit.

- **Vinte preparado:**
  - Prototipos de vivienda de Vinte 100% alineados a hipotecas actuales y con flexibilidad operativa.
  - Vinte cuenta con un financiamiento sólido, con un plazo promedio de deuda mayor a 6 años, 68% a tasa fija y más de 1,000mdp de líneas disponibles.
  - **Inversión en inventarios con una mezcla de precios 28% mayor a los de hace un año.**
  - Ventas en enero 2019 con un crecimiento del 26% en unidades y con mezcla de mayor precio promedio.
  - Ventas netas durante 2018 con un crecimiento del 9.7% en unidades y con mayor precio promedio.
  - Inventario de clientes al 1 de enero de 2019 mayor en 8.3% respecto al año pasado.
  - **Autorizaciones de conjunto urbano en cada una de las plazas avanzando en línea con el plan de negocio.**

REAL
TOLEDO



REAL
TOLEDO

Declaraciones Relacionadas con la Información y el Mercado de Valores

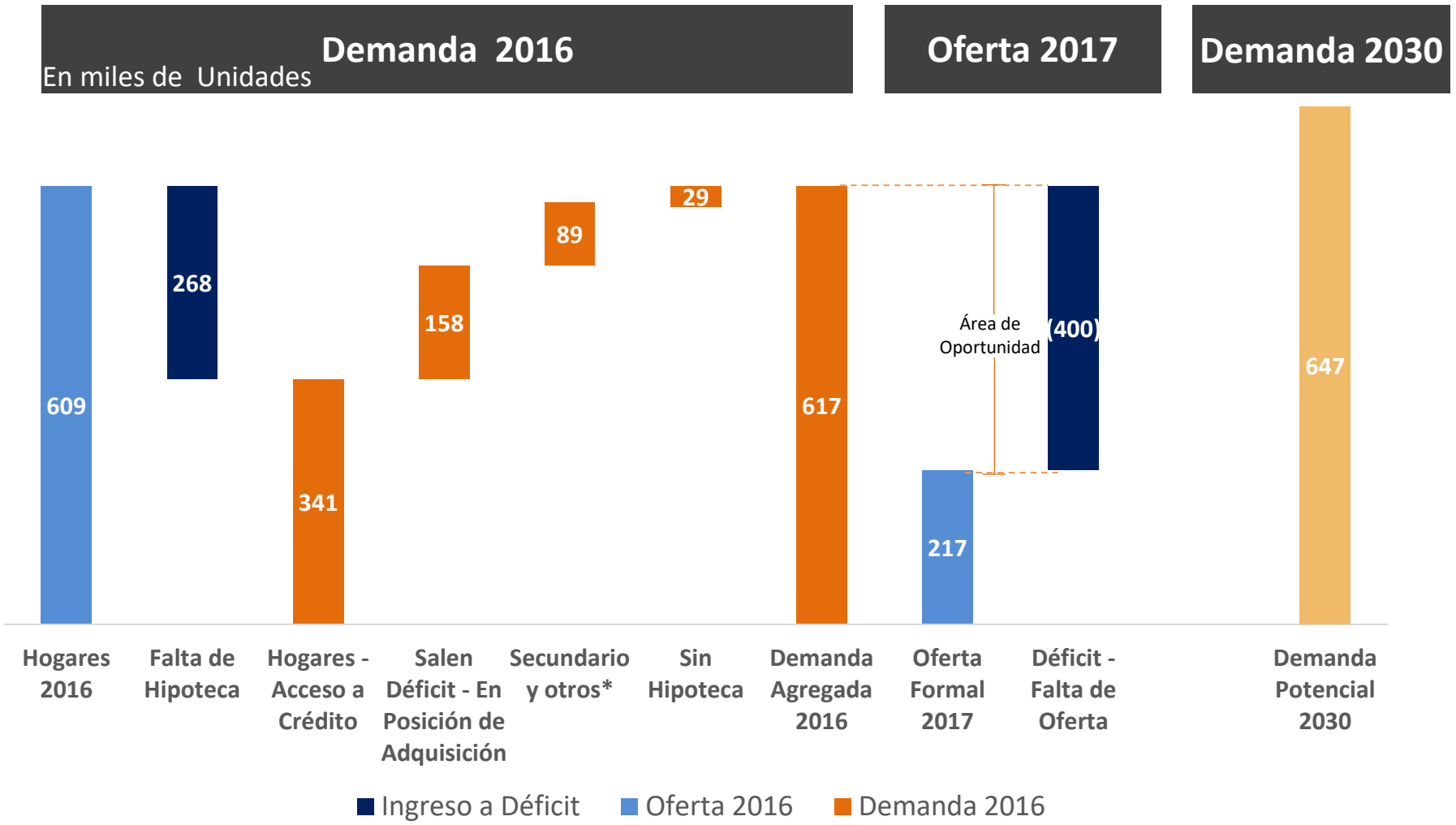
“Esta presentación contiene ciertas declaraciones relacionadas con la información general de Vinte Viviendas integrales, S.A.B. de C.V. “(Vinte)” respecto de sus actividades al día de la presente. La información que se ha incluido en esta presentación es un resumen de información respecto de Vinte la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con Vinte. La información contenida en esta presentación no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Las declaraciones contenidas en la presente reflejan la visión actual de Vinte con respecto a eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, eventos inciertos y premisas. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros de Vinte sean diferentes a los expresados o asumidos en las siguientes declaraciones, incluyendo entre otros, cambios económicos o políticos y condiciones de negocio globales, cambios en tipos de cambio, el nivel general de la industria, cambios a la demanda de viviendas, en los precios de materias primas, entre otros. Si uno o varios de estos riesgos efectivamente ocurren, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los descritos o anticipados, asumidos, estimados, esperados o presupuestados. Vinte no pretende, ni asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones que a continuación se presentan.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, solo podrán ser materia de oferta pública los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y deberá obtenerse la previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, misma que a esta fecha se encuentra en trámite. Cualquier oferta pública a ser realizada en los Estados Unidos Mexicanos deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, entre los cuales, deberá presentarse un prospecto que incluya, entre otras cuestiones, una descripción acerca de la situación financiera, administrativa, económica, contable y legal de Vinte así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones por parte del público inversionista. Esta presentación no sustituye la información que debe presentarse en dicho prospecto. Esta presentación no constituye una oferta, o invitación o una solicitud de una oferta, para suscribir o comprar cualesquiera valores.

El contenido de esta presentación no constituye obligación alguna por parte de Vinte.

Esta presentación se utiliza exclusivamente para efectos informativos. Ciertas razones financieras incluidas en esta presentación pueden diferir de aquellas incluidas en el prospecto definitivo y la información financiera divulgada periódicamente por Vinte por cuestiones de redondeo.”

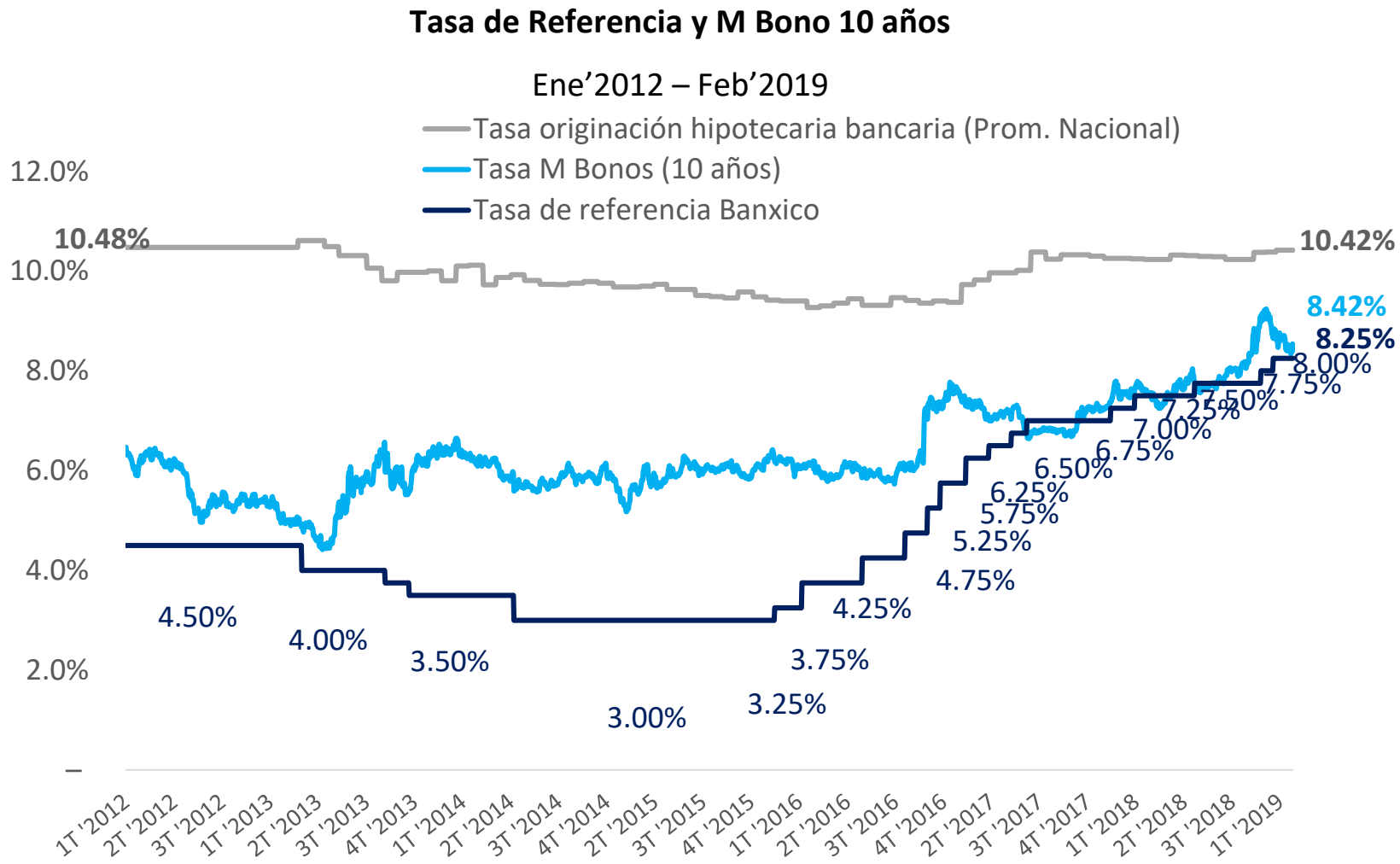
La demanda formal de vivienda en México (bien básico) es mayor a la oferta formal.



- ✓ **El rezago (déficit) habitacional actual se estima en 8.9 millones de viviendas.**
- ✓ **Se estima un crecimiento estable en demanda de 617 mil viviendas en 2016 a 647 mil viviendas en 2030.**

Fuente: SHF 2010, SHF 2015 Demanda de Vivienda 2015, CONAVI 2017, Análisis “Strategy&”

La competencia hipotecaria ha mantenido las tasas estables (a pesar del aumento significativo de las tasas de interés de Banxico y Bono M).



En términos reales, la tasa hipotecaria bajó del 7.5% en 2014 al 3.5% actualmente.

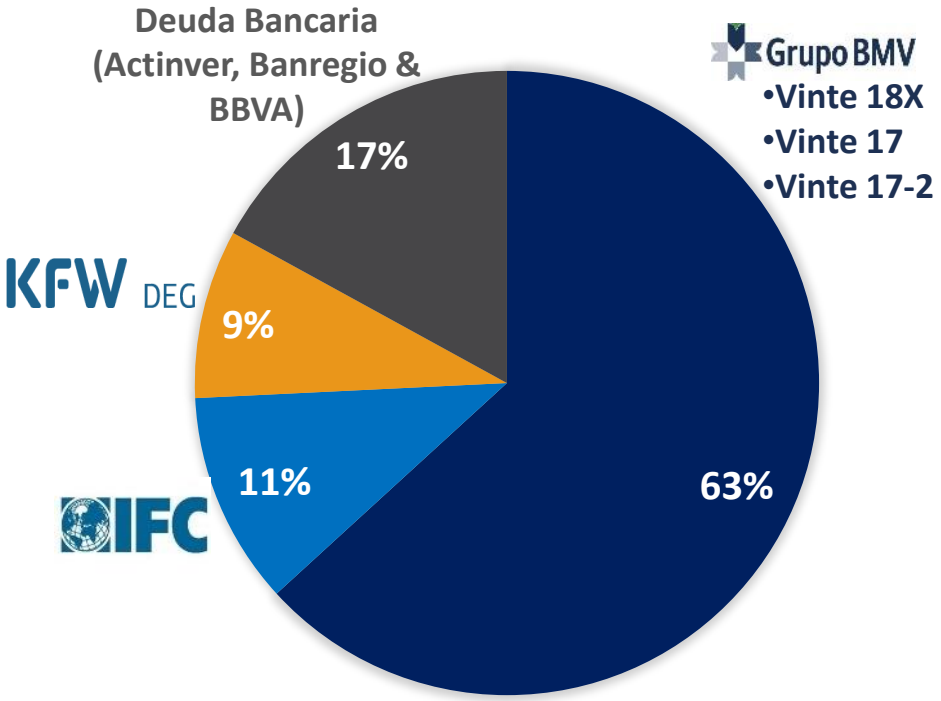
Santander anunció a finales de abril de 2018 una reducción de su tasa hipotecaria a 8.59% fija.

Fuente: Bloomberg & CNBV

En 2018 continuamos con financiamiento a largo plazo, principalmente a tasa fija y de fuentes sólidas y diversificadas.

Deuda $2,057 mdp*

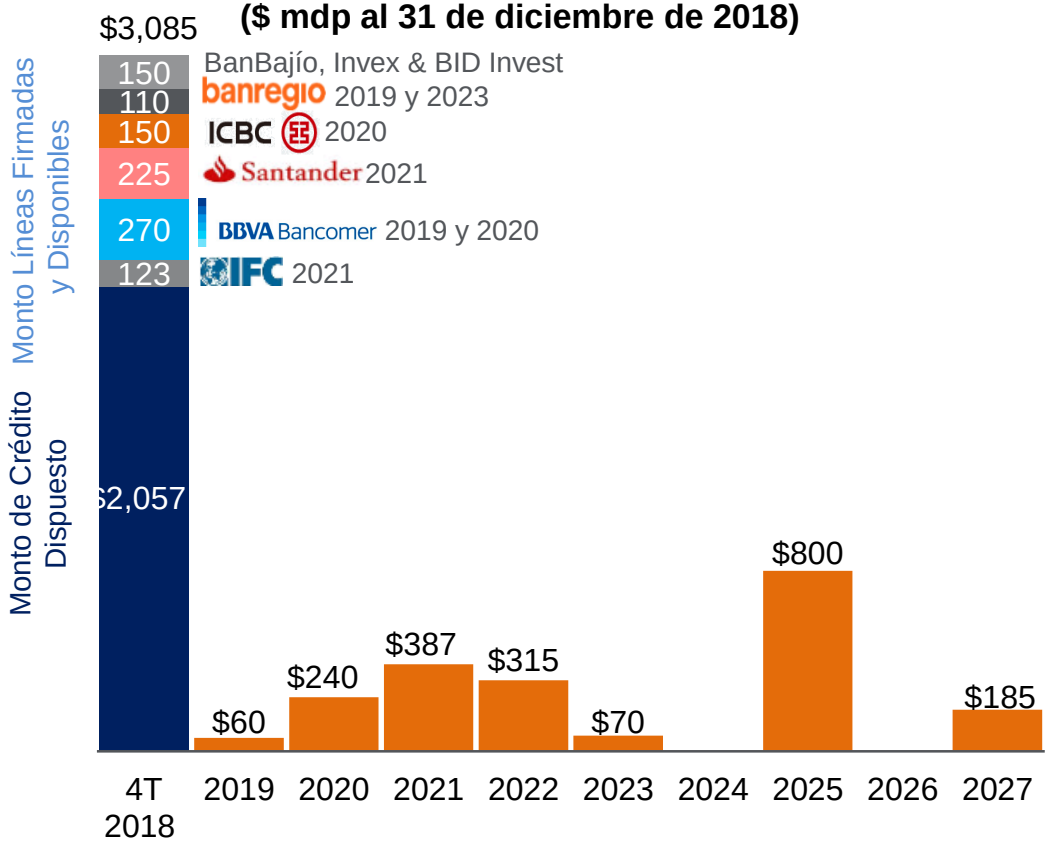
($ mdp al 31 de diciembre de 2018)



- **68%** de la deuda neta denominada en tasa fija
- **Cobertura** TIIE topada al 10% **por el 34%** de la deuda neta denominada en tasa variable
- **100%** de la deuda en pesos

Acceso a Financiamiento Comprometido

($ mdp al 31 de diciembre de 2018)

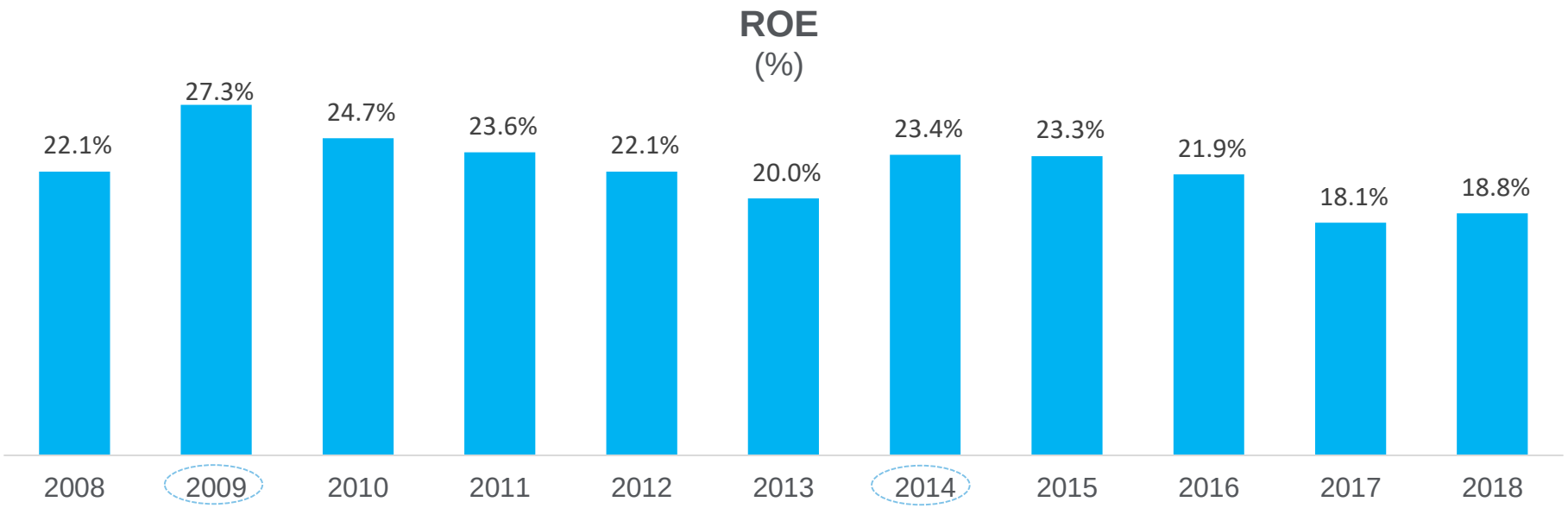


- **Plazo** promedio de la deuda igual **6.1 años**
- Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,028 mdp,** principalmente **de largo plazo**
- **Líneas dispuestas / líneas totales = 67%**

Fuente: Datos de la Compañía

- Saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre = $2,056.6 mdp y $2,081.0 mdp incluyendo factoraje.
- Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = $2,017.2 mdp

El ROE del 2018 se mantuvo ligeramente superior al de 2017.

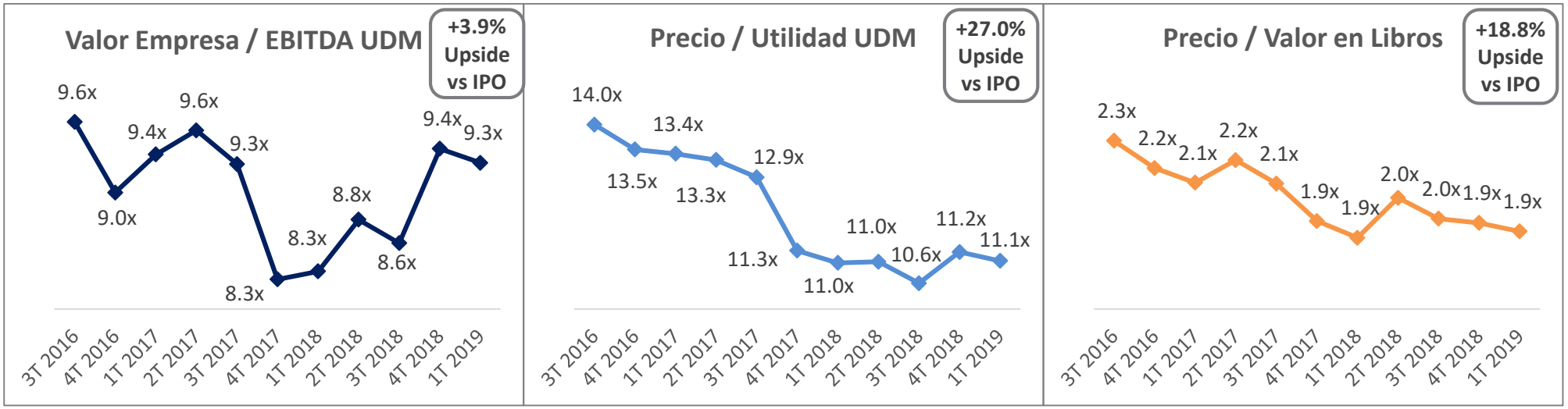


Dividendos / Utilidad Neta del año anterior: (%)

0.0%	7.4%	6.0%	6..2%	7.9%	19.0%	25.0%	50.0%	45.0%	**45.0%**	**48.2%**

Nota: ROE 2016 tomando promedio trimestral dado IPO en octubre 2016.
Fuente: Información de la Compañía

El crecimiento en las utilidades de Vinte ha sido mayor al incremento en el precio de la acción, generando un descuento en los múltiplos vs IPO.



✓ Además del ***Upside*** vs IPO, los analistas consideran un **aumento adicional** del 20% desde la fecha de IPO.

Analista	Casa de Bolsa	Precio Objetivo
Marimar Torreblanca	UBS	P$32.0
Ramón Ortiz	Actinver	P$33.0
Martín Lara	MIRANDA Partners	P$33.0
Promedio		**P$32.7**

Fuente: Bloomberg