

Nivel Sustentable

VINTE 20X

HR XB 1+

Contactos

Luisa Adame

Subdirectora de Finanzas Públicas
Analista Responsable
luisa.adame@hrratings.com

Roberto Soto

Director de Finanzas Públicas /
Infraestructura
roberto.soto@hrratings.com

Roberto Ballínez

Director Ejecutivo Senior de Finanzas
Públicas / Infraestructura
roberto.ballinez@hrratings.com

Evolución del Nivel Sustentable VINTE 20X



HR XB 1+
2020

HR Ratings asignó el nivel de HR XB 1+ para el Bono Sustentable VINTE 20X

El nivel sustentable de HR XB 1+ para la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables (CEBURS y/o la Emisión) que pretende colocar Vinte¹, con clave de pizarra VINTE 20X, es resultado de la evaluación del Marco de Referencia de Bonos Sustentables de Vinte² (Marco de Referencia), bajo el cual se realizaría la Emisión. En dicho Marco de Referencia se establece que los Bonos Sustentables financiarán proyectos relacionados con vivienda asequible, con una combinación de beneficios sociales y ambientales, en apego a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Asimismo, se evaluó el nivel de cumplimiento de los Social Bond Principles (SBP) y los Green Bond Principles (GBP).

Los aspectos más importantes sobre los que se basa nuestra segunda opinión son:

- **Marco de Referencia.** En abril de 2018, Vinte creó su Marco de Referencia para Bonos Sustentables con la finalidad de ofrecer a sus inversionistas una clara comprensión del uso de los recursos, la selección de proyectos, la gestión de recursos y sus políticas de generación de reportes de sus bonos sustentables. Vinte ha emitido tres emisiones previas bajo este Marco de Referencia, con claves de pizarra VINTE 18X, VINTE 19X y VINTE 19-2X.
- **Uso de Recursos.** Los recursos obtenidos a través de los CEBURS financiarán o refinanciarán proyectos existentes o futuros para el desarrollo de comunidades sustentables mediante la construcción de viviendas, escuelas públicas cercanas a las viviendas, infraestructura de apoyo a la comunidad y áreas verdes y espacios comunes dentro de los desarrollos habitacionales.
- **Análisis Social de Proyectos y Criterios de Elegibilidad.** Los proyectos por financiar deberán atender alguno de los tres siguientes segmentos de la población: i) Social, con ingreso familiar mensual de P\$5.0 mil pesos a P\$18.0 mil pesos; ii) Medio, con ingreso familiar de P\$19.0 mil pesos a P\$44.0 mil pesos; o iii) Medio Alto, con ingreso familiar de P\$45.0 mil pesos a P\$96.0 mil pesos. HR Ratings considera que para los segmentos de población Social y Medio el impacto social sería aún mayor debido a que en gran parte de los casos carecen de algunos de los servicios básicos que se les brindarían en los desarrollos y aún más de la seguridad y espacios que conlleva vivir en una comunidad integral. Promoviendo con ello un desarrollo integral permanente.
- **Análisis Ambiental de Proyectos y Criterios de Elegibilidad.** Los proyectos por financiar deberán de usar ciertos materiales de construcción sustentables, iluminación eficiente, inodoros eficientes, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso eficiente, entre otros. También se deberá incluir la construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas. Todo esto de acuerdo con lo establecido en la documentación legal de la Emisión.
- **Cumplimiento de los GBP y SBP.** Considerando el Marco de Referencia, al cumplimiento de este con los SBP y los GBP se les mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” para las siguientes categorías: i) *Uso de los Recursos*, ii) *Proceso para la evaluación y selección de Proyectos* y; iv) *Presentación de Informes*. Por otro lado, se mantuvo la etiqueta de “Bien” para la categoría iii) *Administración de los recursos*. Lo anterior debido a que no se cuenta con un fideicomiso o algún mecanismo externo de administración o fuente de pago, por lo que la administración

¹ Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (Vinte y/o la Empresa y/o el Emisor).

² Más información acerca del mismo en https://www.hrratings.com/pdf/Vinte_BSustentable_Reporte_2018.pdf

de los recursos depende, en gran medida, de la voluntad y capacidad administrativa de la Empresa. Por lo tanto, de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el nivel sustentable contiene el signo "+". Este signo representa un mejor cumplimiento con los principios internacionales de Bonos Sustentables, dentro del mismo rango del nivel sustentable.

- **VINTE 20X.** Vinte emitirá los CEBURS en el mercado de deuda nacional por un monto de hasta P\$400.0 millones (m), con la intención de obtener recursos para el financiamiento o refinanciamiento de proyectos sustentables. El pago de principal se realizaría en la fecha de vencimiento, la cual sería 2,548 días posteriores a la fecha de emisión. El pago de intereses se realizará cada 28 días y se calcularán con base en la TIIE₂₈ más una sobretasa. Lo anterior, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), el pasado 16 de junio de 2017.

Es importante mencionar que la evaluación de los Bonos Sustentables y su nivel no son una calificación crediticia y, por lo tanto, no son un comentario sobre la calidad crediticia de la Emisión. El propósito de la evaluación de los Bonos Sustentables es evaluar el impacto ambiental y social de los proyectos. El nivel de Bono Sustentable de HR XB 1+ fue asignado con base en la información enviada por la Emisora y solo considera la información enviada hasta la fecha del presente documento. Cualquier desviación en los proyectos seleccionados para financiar con recursos de los CEBURS, así como en el cumplimiento de los GBP y los SBP, puede resultar en un Nivel de Bono Sustentable diferente o incluso en la no consideración de las Emisiones como Bonos Sustentables. HR Ratings monitoreará el desempeño ambiental y social de los proyectos y el cumplimiento de la Emisora con el Marco de Referencia, siempre y cuando la Empresa lo solicite.

Glosario

Bonos Sociales (BS). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos sociales nuevos o existentes.

Bonos Verdes (BV). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos medioambientales sustentables nuevos o existentes.

Bonos Sustentables (BX). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos tanto medioambientales como sociales, nuevos o existentes.

Climate Bonds Initiative (CBI). Es una organización sin fines de lucro, orientada al inversionista, que promueve las inversiones a gran escala que proporcionarán una economía mundial con bajas emisiones de carbono.

Climate Bonds Taxonomy (CBT). Desarrollado por la CBI, esta taxonomía proporciona criterios científicos orientados a identificar los diferentes sectores que son apropiados para la emisión de un Bono Verde.

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentable (CEBX). Son los criterios desarrollados por HR Ratings que describe el proceso que se aplica para la evaluación de Bonos Sustentables y la asignación de un Nivel Sustentable.

Gases de Efecto Invernadero (GEI). Se refiere a cualquiera de los gases cuya presencia en la atmósfera contribuye al efecto invernadero, incluyendo gases como dióxido de carbono, metano, ozono y clorofluorocarbonos.

Green Bond Principles (GBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo del mercado de Bonos Verdes.

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y/o Objetivos Mundiales. Compuesto por 17 objetivos con la finalidad de adoptar medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad.

Social Bond Principles (SBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo del mercado de Bonos Sociales.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Ángel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano +52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentables, enero de 2020.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	N.A.
Fecha de última acción de calificación	N.A.
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	N.A.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N.A.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N.A.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).