

#### Nivel Sustentable

VINTE 18X  
VINTE 19X  
VINTE 19-2X

HR XB 1+  
HR XB 1+  
HR XB 1+

#### Contactos

##### Luisa Adame

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

##### Roberto Soto

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

##### Roberto Ballínez

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

## HR Ratings confirma el nivel sustentable de HR XB 1+ para los Bonos Sustentables con clave de pizarra VINTE 18X, VINTE 19X y VINTE 19-2X

La emisión del presente reporte de segunda opinión confirma el nivel sustentable de HR XB 1+ para los CEBURS<sup>1</sup> emitidos por Vinte<sup>2</sup> bajo su Marco de Referencia de Bonos Sustentables (Marco de Referencia) y cuya clave de pizarra son VINTE 18X, VINTE 19X y VINTE 19-2X<sup>3</sup>. La confirmación del nivel es resultado, por una parte, de la revisión de los impactos medio ambientales y sociales que han tenido los proyectos que fueron elegidos por Vinte para su financiamiento. Por otra parte, se revisó el cumplimiento por parte de Vinte de los *Social Bond Principles* (SBP) y los *Green Bond Principles* (GBP), de acuerdo con el Marco de Referencia.

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

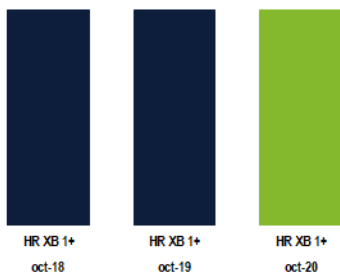
- Uso de Recursos.** Los recursos netos que obtuvo Vinte a través de las Emisiones, mismos que ascienden a P\$775.4 millones (m) para la emisión VINTE 18X y P\$685.7m para las emisiones VINTE 19X y VINTE 19-2X, fueron destinados en un 100% para capital de trabajo relacionado a desarrollos de vivienda horizontal sustentables en 17 diferentes proyectos distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana. Esto incluyó la construcción de 9 escuelas públicas, un promedio de 7,328 de viviendas beneficiadas por proyectos de tratamiento de agua, hidro-infraestructura e infraestructura pluvial, áreas verdes y espacios comunes dentro de los proyectos habitacionales. La Tabla 1 muestra la distribución de los recursos en los diferentes proyectos.

Tabla 1. Distribución de recursos por Proyecto

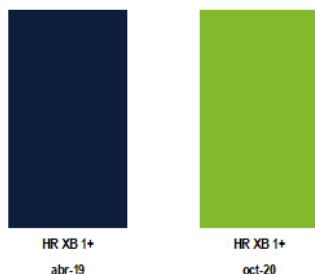
Nombre	Ubicación	VINTE 18X	VINTE 19X / 19-2X
Real Granada	Tecámac, Edo de Mex.	\$82.4	\$105.4
Real Vizcaya	Tecámac, Edo de Mex.	\$67.9	\$37.6
Real Alcala	Tecámac, Edo de Mex.	\$18.5	\$4.7
Real Navarra	Pachuca, Hidalgo	\$54.4	\$53.0
Real Madeira	Pachuca, Hidalgo	\$38.0	\$41.6
Real Bilbao	Playa del Carmen, Q. Roo	\$56.9	\$26.0
Real Amalfi	Playa del Carmen, Q. Roo	\$77.8	\$36.4
Real Lucerna	Playa del Carmen, Q. Roo	\$24.5	\$42.2
Real Solare	Queretaro, Qro.	\$81.9	\$100.3
Real Cayara	Queretaro, Qro.	\$20.2	\$0.9
La Vista	Queretaro, Qro.	\$43.2	\$43.4
Queralt	Queretaro, Qro.	\$1.0	\$0.5
Real Castilla	Tula, Hidalgo	\$60.8	\$50.6
Real Valencia	Cancun, Q. Roo	\$23.7	\$25.0
Real Catania	Cancun, Q. Roo	\$32.1	\$32.3
Real Segovia	Puebla, Puebla	\$42.0	\$61.7
Montalto	Monterrey, N.L.	\$50.1	\$24.0
<b>TOTAL</b>		<b>\$775.4</b>	<b>\$685.7</b>

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte al 1T20.  
Cifras en millones de pesos nominales.

#### Evolución del Nivel Sustentable VINTE 18X



#### Evolución del Nivel Sustentable VINTE 19X / VINTE 19-2X



- Análisis Social de Proyectos y Criterios de Elegibilidad.** Los proyectos financiados atendieron a los segmentos de la población definidos en el Marco de Referencia. Estos fueron: Social, Medio y Medio Alto. HR Ratings considera que

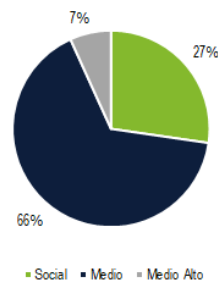
<sup>1</sup> Certificados Bursátiles Sustentables (CEBURS y/o Bonos y/o las Emisiones)

<sup>2</sup> Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (Vinte y/o la Empresa y/o el Emisor)

<sup>3</sup> VINTE 18X, VINTE 19X y VINTE 19-2X (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Sustentables)

para los segmentos de población Social y Medio el beneficio fue mayor debido a que dentro de los desarrollos se ofrecen y proveen ciertos servicios básicos que bajo otras condiciones no podrían disfrutar. Esto promueve un desarrollo integral y permanente de la comunidad. La Gráfica 1 muestra la distribución de las viviendas tituladas en los diferentes proyectos por segmento considerando el periodo del 3T18 al 1T20, donde se muestra que 93% de las viviendas tituladas se concentran en los segmentos Social y Medio.

Gráfica 1. Viviendas tituladas por segmento



Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte al 1T20.

- Análisis Ambiental de Proyectos y Criterios de Elegibilidad.** Los proyectos financiados emplearon materiales de construcción sustentables. Asimismo, la iluminación, los inodoros, los fregaderos y los calentadores son eficientes en el uso de agua y energía para su funcionamiento. También se incluyó la construcción de infraestructura hidroeléctrica, pluvial y para el tratamiento de aguas, de tal manera que se cumplió con lo establecido en la documentación legal de las Emisiones. Con base en información proporcionada por Vinte, alrededor de 3,916 viviendas dentro de 11 de los proyectos financiados por las Emisiones cuentan con la certificación EDGE<sup>4</sup>. En la Tabla 2 se muestra el ahorro energético, de agua y de emisiones de toneladas de CO<sup>2</sup> que obtienen dichas viviendas por año. Es importante mencionar que 147 de dichas viviendas obtuvieron la certificación EDGE Advanced misma que se obtiene al tener un ahorro energético mayor a 40%. Estas últimas viviendas se encuentran en los proyectos de Real Granada y Real Amalfi.

Tabla 2. Ahorros en viviendas con certificación EDGE

Ahorro energético	32%
Ahorro de agua	41%
Emisión de tCO <sub>2</sub> /año*	1.30
Ahorro de tCO <sub>2</sub> /año*	0.83

\*Cifra promedio por vivienda.

Fuente: HR Ratings con información de Vinte.

- Cumplimiento de los SBP y los GBP.** 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*

<sup>4</sup> Para mayor información sobre la certificación EDGE consultar la siguiente liga: <https://edgebuildings.com/>

*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 y/o fuente de pago, por lo que la administración de los recursos depende, en gran medida, de la voluntad y capacidad administrativa de la Empresa. Considerando la etiqueta de las cuatro categorías, se mantuvo el signo “+” en el nivel sustentable, lo que representa un mejor cumplimiento con los principios internacionales de Bonos Sustentables.

La confirmación del nivel sustentable de HR XB 1+ significa que los recursos obtenidos por la colocación de los CEBURS fueron destinados a una cartera de proyectos que, considerando su naturaleza y contexto, ofrecen una solución social superior que permite un desarrollo y bienestar social 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 del nivel sustentable, un mejor cumplimiento de los principios internacionales de Bonos Sustentables.

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 las Emisiones.<sup>5</sup> 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.

Vinte emitió su primer bono sustentable con clave de pizarra VINTE 18X en el mercado de deuda nacional el 31 de agosto de 2018. 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 de 9.83%. La emisión obtuvo una sobredemanda de 50% y se encuentra garantizada parcialmente por una garantía irrevocable e incondicional otorgada por Corporación Interamericana de Inversiones (BID INVEST). Por otro lado, el 10 de junio de 2019, Vinte colocó las emisiones con clave de pizarra VINTE 19X y VINTE 19-2X. La primera por un monto de P\$293m, con vencimiento a 3.7 años y una tasa variable de TIE<sub>28</sub> más una sobretasa de 2.28%. La segunda se realizó por un monto de P\$407m a un plazo de siete años y una tasa fija de 10.0% anual. Lo anterior al amparo del Programa de Certificados Bursátiles (CEBURS), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Cabe mencionar que, hoy en día, la totalidad de los recursos de la Emisión ya fueron asignados y se cumplió con lo mencionado en el Marco de Referencia, el cual forma parte integral de la documentación legal del Bono.

Los reportes de segunda opinión inicial y las confirmaciones anuales pueden ser consultados en <http://www.hrratings.com>.

<sup>5</sup> Para más información sobre la calidad crediticia de los CEBURS consultar [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com)

## 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.

**GW.** Unidad de potencia equivalente a 1,000,000 KW.

**Gwh.** Unidad de energía equivalente a 1,000,000 Kwh.

**Kw.** Unidad de energía equivalente a 1,000 W.

**MW.** Unidad de potencia equivalente a 1,000 KW.

**Mwh.** Unidad de energía equivalente a 1,000 Kwh.

**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

Angel 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  
jose Luis.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 calificadoras:

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	VINTE 18X: HR XB 1+ VINTE 19X: HR XB 1+ VINTE 19-2X: HR XB 1+
Fecha de última acción de calificación	VINTE 18X: 18 de octubre de 2019 VINTE 19X: 30 de abril de 2019 VINTE 19-2X: 30 de abril de 2019
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 proporcionada por Vinte
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](http://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 calificadoras [www.hrratings.com](http://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).