

## Nivel de Impacto

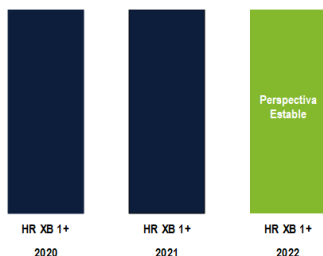
VINTE 18X  
VINTE 19-2X  
VINTE 20X

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

Perspectiva

Estable

### Evolución del Nivel Sustentable



## Contactos

**Luisa Adame**  
Directora de HR Sustainable Impact  
Analista Responsable  
luisa.adame@hrratings.com

**Belén Cubero**  
Analista de HR Sustainable Impact  
belen.cubero@hrratings.com

## HR Ratings ratificó el nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ con Perspectiva Estable para las emisiones VINTE 18X, 19-2X y 20X

La ratificación del nivel de impacto de HR XB 1+ con Perspectiva Estable a las emisiones colocadas por VINTE<sup>1</sup>, con clave de pizarra VINTE 18X, VINTE 19-2X y VINTE 20X (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Sustentables) se debe a que, en el último año, se observó que las acciones de VINTE estuvieron alineadas al Marco de Referencia de Bonos Sustentables VINTE (el Marco de Referencia). Los recursos de los Bonos Sustentables se destinaron al financiamiento y refinanciamiento de proyectos de desarrollo de comunidades con enfoque social y ambiental. Adicionalmente, HR Ratings revisó las acciones de VINTE en el último año con respecto a sus metas de sustentabilidad, los procesos durante la selección de proyectos, así como el correcto uso de los fondos obtenidos por las Emisiones y la generación de los reportes correspondientes. Lo anterior se realizó de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, así como el apego a los Green Bond Principles (GBP) y a los Social Bond Principles (SBP).

## Desempeño Observado

- **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, P\$407m para VINTE 19-2X, y P\$394.1m para la emisión VINTE 20X, 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. Desde la revisión anterior la totalidad de los recursos fue dispuesta y asignada.
- **Presentación de Informes.** HR Ratings confirmó que la Entidad realizará el Reporte de Bonos Sustentables anual y que incluyera lo estipulado en el Marco de Referencia. Entre los indicadores de desempeño social se reportó el número de escuelas construidas (28 escuelas), los niños que asisten a las escuelas construidas (1,008 niños), el número de empleos temporales locales (939 empleos), el monto invertido para infraestructura vial (P\$101m), entre otros. Por otra parte, entre los indicadores ambientales reportados se observa el número de personas que tengan acceso a un uso eficiente del agua (23,485 personas), número de viviendas impactadas por el sistema de tratamiento de aguas instalado (9,765 viviendas), porcentaje de ahorro de energía, gracias a las viviendas certificadas por EDGE (35%), así como el total de viviendas certificadas por EDGE construidas anualmente (6,018 viviendas).

## Principales Factores Considerados

- **Marco de referencia.** El Marco de Referencia se creó en abril de 2018 con la finalidad de ofrecer a los inversionistas una clara comprensión del uso de los recursos, la selección de proyectos, la gestión de recursos y las políticas de generación de reportes con respecto a los bonos sustentables. La Entidad modificó el Marco de Referencia en noviembre de 2020, agregando la identificación de grupos de interés y la metodología de evaluación de impacto.
- **Cumplimiento de los SBP y los GBP.** Considerando el Marco de Referencia, el cumplimiento de este con los SBP y los GBP se le mantuvo la etiqueta de “Muy Bien”

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

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 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.

- **Análisis ambiental y social.** Los proyectos se relacionaron a los desarrollos de vivienda horizontal sustentable en 17 diferentes proyectos distribuidos en ocho municipios de la República Mexicana. Estos proyectos impactaron de forma positiva en el aspecto social debido a que los proyectos buscan atender los segmentos de la población definidos en el Marco de Referencia, social, medio y medio alto. Por otra parte, en el aspecto ambiental, los proyectos emplearon materiales de construcción sustentable, ecotecnias e infraestructura para el cuidado del agua. Lo anterior con el objetivo de alcanzar una disminución en las emisiones de GEI.
- **VINTE 18X.** La emisión se colocó el 31 de agosto de 2018. El monto colocado fue por un monto de P\$800m, a un plazo de siete años. El pago de intereses se realiza de forma semestral a una 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). Asimismo, el saldo insoluto de la emisión al 3Q22 es de P\$788.8m.
- **VINTE 19-2X.** La emisión fue colocada el 10 de junio de 2019 por un monto de P\$685.7m a un plazo de siete años y a una tasa fija de 10.0% anual. Asimismo, el saldo insoluto al 3Q22 corresponde a P\$401m.
- **VINTE 20X (VINTE 20X SDG).** La emisión se colocó el 4 de noviembre de 2020, por un monto de hasta P\$394.1m, a un plazo de siete años. El pago de intereses se realizará cada 28 días y se calcularán con base en la TIIE<sub>28</sub>, más una sobretasa. Dicha emisión se encuentra alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (ODS o SDG por sus siglas en inglés).

### Factores que podrían bajar el nivel sustentable

- **Disponibilidad de información.** De acuerdo con el Marco de Referencia, se debe publicar un reporte de bonos sustentables de forma anual. HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto de los Bonos Sustentables en caso de que el Emisor no publicará el Reporte con contenido alineado a lo estipulado en el Marco de Referencia.

## 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

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

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837  
akira.hirata@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

#### Deuda Corporativa / ABS

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

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@hrratings.com

#### Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545  
luisa.adame@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 de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765  
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746  
carmen.oyoque@hrratings.com

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541  
daniela.dosal@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 evaluación 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 lo(s) siguiente(s) criterios de evaluación(es) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentables y Bonos Ligados a la Sustentabilidad, diciembre de 2021.

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.**

Nivel de la evaluación anterior	VINTE 18X: HR XB 1+ VINTE 19-2X: HR XB 1+ VINTE 20X: HR XB 1+
Fecha de la evaluación anterior	VINTE 18X: 20 de octubre de 2020 VINTE 19-2X: 20 de octubre de 2020 VINTE 20X: 20 de octubre de 2020
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	N.A.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por Vinte.
Calificaciones y/o evaluaciones otorgadas por otras instituciones que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la evaluación 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

Las evaluaciones de Bonos Verdes, Sustentables, Sociales, Ligados a la Sustentabilidad, así como las Evaluaciones de Criterios ESG, no son calificaciones de riesgo de crédito ni calificaciones NRSRO asignadas bajo el registro de HR Ratings con la SEC para ninguno de los activos para los cuales aplica dicho registro. Las evaluaciones 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.

La evaluación 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 evaluación. 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 evaluaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una evaluación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de evaluación y sus definiciones.

Las evaluaciones 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 evaluaciones 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. HR Ratings emite sus evaluaciones 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](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.