

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 VINTE¹, 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 los resultados obtenidos y al proceso de presentación de Informes. Adicionalmente, 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. Además, para determinar la ratificación, HR Ratings revisó las acciones de VINTE en el último año con respecto a sus metas de sustentabilidad y la generación de los reportes correspondientes.

Con respecto al apego con los cuatro Principios de Bonos Sociales (SBP, por sus siglas en inglés) y Principios de Bonos Verdes (GBP, por sus siglas en inglés) se mantuvo el signo “+” en el nivel de impacto. Lo anterior debido a que se conserva la etiqueta de “Muy Bien” en tres principios y una etiqueta “Bien”, lo que representa un mejor cumplimiento con los principios internacionales de Bonos Sustentables.

Evaluación de Impacto Ambiental y Social

- Análisis ambiental.** Los proyectos ambientales financiados emplearon materiales de construcción sustentables. La iluminación, los inodoros, los fregaderos y los calentadores son eficientes en el uso de agua y energía para su funcionamiento. 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. Entre los indicadores ambientales se observa que 37,614 personas tienen acceso a un uso eficiente del agua, el número de viviendas impactadas por el sistema de tratamiento de aguas instalado es de 15,640 viviendas, la reducción de CO₂ de las casas es 6,751 tCO₂, entre otras. HR Ratings considera que los proyectos ambientales tienen un beneficio ambiental bueno y a largo plazo, así como hacen uso de tecnología suficiente pero no innovadora. Asimismo, los objetivos buscan impactar a una región geográfica desarrollada.
- Análisis social.** Los proyectos sociales financiados atendieron a los segmentos de la población definidos en el Marco de Referencia, mismos que fueron: Social, Medio y Medio Alto. HR Ratings considera que 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 contar con ellos. Esto promueve un desarrollo integral y permanente de la comunidad. Entre los indicadores de desempeño social se reportó que con los recursos de VINTE 20X SDG se financiaron proyectos de construcción de escuelas (16 escuelas) en la cual asisten 591 niños, el monto invertido para infraestructura vial (P\$26.0m), entre otros. HR Ratings considera que los proyectos cuentan con un impacto favorable y a largo plazo debido a que los desarrollos sustentables permiten la creación de urbes sostenibles y asequibles.

Evaluación de los Principios del ICMA (GBP y SBP)

- 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\$407.0m para VINTE 19-2X y P\$394.1m para la emisión VINTE 20X, fueron destinados en un

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

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 de 2021 la totalidad de los recursos fueron dispuestos y asignados. Derivado de lo anterior, HR Ratings mantuvo la etiqueta de “Muy Bien”.

- **Proceso de Selección y Evaluación de Créditos.** Se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” debido a que los proyectos financiados con los recursos de los CEBURS cuentan con alguna de los siguientes criterios seleccionados: (i) atendieron uno de los tres segmentos de la población (social, medio y medio-alto), (ii) cumplieron los requisitos sociales o ambientales estipulados en el Marco de Referencia. HR Ratings continuará con el proceso de seguimiento de los proyectos financiados para analizar el impacto ambiental y social que se ha logrado mediante los recursos de las emisiones.
- **Administración de Recursos.** Se mantuvo la etiqueta de “Bien” para este principio debido a que los recursos alineados a este Marco de Referencia no fueron depositados y administrados a través de una cuenta o un fideicomiso específico o algún otro mecanismo de administración; por lo que la administración de los recursos dependió, en gran medida, de la voluntad y capacidad administrativa de la Empresa.
- **Presentación de Informes.** Se revisó que la Entidad realizará y publicará en su página web el Reporte de Bonos Sustentables anual durante el segundo semestre de 2023. La Entidad reporta los montos asignados por cada emisión y en el Reporte de Bonos Sustentables de 2022 se detalla la lista de proyectos que se financiaron, así como la medición del impacto social y ambiental con los recursos de la emisión VINTE 20X SDG. Derivado de lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien”.

Factores Adicionales Considerados

- **Marco de referencia.** Fue creado en abril de 2018 y ha tenido dos modificaciones: la primera en 2020 y la segunda se realizó en noviembre de 2023. En la primera modificación se agregó la identificación de grupos de interés y la metodología de evaluación de impacto mientras que en la segunda modificación se actualizaron los segmentos de la población objetivo de VINTE, mismos que toman en cuenta la Asociación Mexicana de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI).
- **VINTE 18X.** Se colocó el 31 de agosto de 2018 por un monto de P\$800.0m, a un plazo de siete años, pero los recursos netos obtenidos fueron de P\$775.4m.
- **VINTE 19-2X.** Se colocó el 10 de junio de 2019 por un monto de P\$407.0m a un plazo de siete años y a una tasa fija de 10.0% anual, con P\$400.4m de recursos netos.
- **VINTE 20X (VINTE 20X SDG).** Se colocó el 4 de noviembre de 2020 por un monto de hasta P\$400.0m, a un plazo de siete años, sin embargo, los recursos netos obtenidos fueron de P\$394.1m.

Factores que podrían bajar el nivel del impacto

- **Disponibilidad de información.** 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. El último reporte fue publicado en la página web durante el segundo semestre de 2023.

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.

Taxonomía Sostenible de México. Se refiere a un instrumento que permite identificar, mediante un documento de carácter oficial y expedido por el Gobierno Federal de México, las actividades económicas que se pueden clasificar como sostenibles.

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

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

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

Corporativos / ABS

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 Cumplimiento

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

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

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

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@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) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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+ con Perspectiva Estable VINTE 19-2X: HR XB 1+ con Perspectiva Estable VINTE 20X: HR XB 1+ con Perspectiva Estable |
| Fecha de la evaluación anterior | VINTE 18X: 29 de noviembre de 2022 VINTE 19-2X: 29 de noviembre de 2022 VINTE 20X: 29 de noviembre de 2022 |
| 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 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, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.