

# VINTE 18X, 19-2X, 20X SDG y 23X SDG



**Credit  
Rating  
Agency**

VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

**VINTE 18X  
SPO**  
**Favorable**

**VINTE 19-2X  
SPO**  
**Favorable**

**VINTE 20X  
SPO**  
**Favorable**

**VINTE 23X  
SPO**  
**Favorable**

Sustainable Impact  
13 de diciembre de 2024

**Octubre 2024**  
HR XB 1+  
Perspectiva Estable

**Octubre 2024**  
Favorable

**Diciembre 2024**  
Favorable



**Luisa Adame**

[luisa.adame@hrratings.com](mailto:luisa.adame@hrratings.com)

Directora de HR Sustainable Impact  
Analista Responsable



**Belén Cubero**

[belen.cubero@hrratings.com](mailto:belen.cubero@hrratings.com)

Analista de HR Sustainable Impact

## HR Ratings ratificó la opinión Favorable a las emisiones sustentables VINTE 18X, 19-2X y 20X SDG. Asimismo, asignó la opinión favorable a la emisión VINTE 23X SDG.

La ratificación y asignación de la opinión Favorable para las emisiones sustentables VINTE 18X, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG y VINTE 23X SDG (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Sustentables y/o BX) que emitió VINTE<sup>1</sup>, es resultado, por un lado, del cumplimiento de los cuatro Principios de Bonos Verdes y Sociales (GBP y SBP, por sus siglas en inglés). La evaluación también considera la solución sostenible que ofrece la Entidad en donde los recursos fueron destinados a proyectos de desarrollo de comunidades con enfoque ambiental y social. Lo anterior, con base en lo estipulado en el Marco de Referencia de Bonos ODS VINTE (el Marco de Referencia). Por otro lado, la opinión considera la congruencia de la Estrategia de Sostenibilidad de la Entidad mediante su claridad y su alineación a lo estipulado en el Marco de Referencia.

### Resultado del SPO de los Bonos Sustentables de VINTE

Opinión "Favorable"					
Análisis de Cumplimiento con los Principios Aplicables		Análisis de Impacto		Congruencia con Estrategia de Sostenibilidad	
Principio	Cumplimiento	Impacto Sustentable	Cumplimiento	Concepto	Análisis
Uso de Recursos	✓	Tipo de Proyecto en líneas con taxonomías Locales / internacionales	✓	Claridad de la Estrategia	✓
Proceso de Selección y Evaluación	✓	Contribución del proyecto	✓	Relevancia al contexto nacional	✓
Administración de Recursos	✓	Ciclo de Vida del Proyecto	✓	Alineación Estrategia-proyectos	✓
Presentación de Informes	✓	Impacto según contexto del proyecto	✓	Sistema de Monitoreo y plan de mitigación de externalidades	✓

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Análisis de Impacto Ambiental y Social

- **Análisis del Impacto Ambiental de los proyectos financiados.** Los proyectos ambientales financiados emplearon materiales de construcción sostenible. 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. Considerando la información de los BX, los indicadores ambientales señalan que el número de viviendas impactadas por la capacidad del sistema de tratamiento de aguas fue de 36,122 viviendas acumuladas (vs. 15,640 en la revisión anterior) y el ahorro de CO<sub>2</sub> de las casas es 10,964 tCO<sub>2</sub> acumuladas (vs. 6,751tCO<sub>2</sub> en la revisión anterior). HR Ratings considera que los proyectos ambientales tienen un beneficio ambiental bueno y a largo plazo, así como hacen uso de tecnología para la reducción de la huella de carbono. Asimismo, los objetivos buscan impactar a una región geográfica desarrollada.
- **Análisis del Impacto Sociales de los proyectos financiados.** 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 considerando los recursos de VINTE 23X SDG se financiaron proyectos de construcción acumulados de 21 escuelas (vs. 16 en la revisión anterior) y en la cual se ven beneficiados 753 niños que atienden a las escuelas (vs. 561 la revisión anterior), entre otros. HR Ratings considera que los proyectos cuentan con un impacto favorable y a largo plazo debido a que los desarrollos sostenibles permiten la creación de urbes sostenibles y asequibles.

## Cumplimiento con los Principios del ICMA (GBP y SBP)

### 1. Uso de Recursos

Los recursos netos, sin considerar gastos de colocación, que obtuvo VINTE a través de las Emisiones fueron de P\$775.4 millones (m) para la emisión VINTE 18X, P\$407.0m para VINTE 19-2X, P\$394.1m para la emisión VINTE 20X SDG y P\$1,485.3m para VINTE 23X SDG. Estos recursos fueron destinados en un 100% para capital de trabajo relacionado a desarrollos de vivienda horizontal sostenible en 19 diferentes desarrollos distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana<sup>2</sup>. Desde la revisión de 2021 la totalidad de los recursos fueron dispuestos y asignados para las emisiones VINTE 18X, 19-2X y 20X SDG. Por otro lado, la emisión VINTE 23X SDG dispuso el 100% de sus recursos en mayo de 2024 en 15 desarrollos de vivienda horizontal sostenible. Adicionalmente, la población objetivo se encuentra dividida en tres segmentos: social, medio y medio-alto.

### 2. Proceso de Selección y Evaluación

Los proyectos financiados con los recursos de los CEBURS cuentan con alguna de los siguientes criterios seleccionados: (i) atendieron a la población objetivo, (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

<sup>2</sup> Los 19 diferentes proyectos distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana fueron financiados con el monto total de las emisiones VINTE 18X, VINTE 19X, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG y VINTE 23X SDG. Sin embargo, la emisión VINTE 19X se amortizó el 29 de junio de 2022. Los resultados consideran los beneficios de la emisión 19X debido a que el Emisor reporta de manera anual y agregada.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

que se ha logrado mediante los recursos de las Emisiones. Adicionalmente, cuentan con una Evaluación de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para determinar el impacto de los proyectos en el medio ambiente.

### 3. Administración de Recursos

Los recursos alineados a este Marco de Referencia no fueron depositados y administrados a través de una cuenta o un fideicomiso específico, sino que fue depositados en una cuenta general; por lo que la administración de los recursos dependió, en gran medida, de la voluntad y capacidad administrativa de la Entidad. No obstante, VINTE nos compartió claramente el uso de los recursos por desarrollo.

### 4. Presentación de Informes

VINTE reporta en su página web los reportes de forma anual. La Entidad publicó el Reporte 2023 y en éste se reportan los montos asignados por cada emisión y detalla la lista de proyectos que se financiaron, así como la medición del impacto social y ambiental con los recursos de la emisión VINTE 23X, así como una mención sobre los resultados de las otras Emisiones. HR Ratings dará seguimiento a la publicación del Reporte de Bonos Sustentables 2024 en su página web.

## Análisis de congruencia con la estrategia de sostenibilidad

- **Estrategia de Sostenibilidad.** VINTE cuenta con un Modelo de Sustentabilidad regido por cinco ejes de sostenibilidad. Estos son monitoreados con respecto a las comunidades en las que se desenvuelven y buscan tener por objetivo una mejora en la calidad de vida de las personas mediante complejos inmobiliarios sostenibles.
- **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).

## Factores Adicionales Considerados

- **VINTE 18X.** Se colocó el 31 de agosto de 2018 por un monto de P\$800.0m, a un plazo de siete años. Su fecha de vencimiento sería el 22 de agosto de 2025.
- **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. Su fecha de vencimiento sería el 1 de junio de 2026.
- **VINTE 20X (VINTE 20X SDG).** Se colocó el 4 de noviembre de 2020 por un monto de P\$400.0m, a un plazo de siete años y su vencimiento sería el 3 de noviembre de 2023.
- **VINTE 23X (VINTE 23X SDG).** Se colocó el 30 de noviembre de 2023 por un monto de hasta P\$1,500.0m, a un plazo de cinco años. Su fecha de vencimiento sería el 27 de noviembre de 2028.
- **Información utilizada.** Realizado con base en información proporcionada por VINTE a la fecha del presente reporte. Se considera relevante cualquier actualización o evento realizado durante el periodo de análisis que se haya llevado a cabo<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> El presente reporte es una revisión anual para las emisiones VINTE 18X, VINTE 19-2X y VINTE 20X. Para más información sobre el reporte/SPO inicial y sus revisiones ingresar a: [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- **Alcance de la revisión.** La revisión fue realizada de forma completa, alineada a la normatividad de la Entidad y tomando en consideración su alineación al Marco de Referencia.

## Factores de seguimiento

- **Incumplimiento de los principios del ICMA.** En caso de que el Emisor no cumpla con alguno de los cuatro principios del ICMA, HR Ratings podría retirar la opinión *Favorable* de los BX.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

**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**

Criterios de evaluación utilizados para el análisis*	Criterios de Bonos Etiquetados, octubre 2024
Opinión de la evaluación anterior	*VINTE 18X: Favorable *VINTE 19-2X: Favorable *VINTE 20X: Favorable **VINTE 23X: Inicial
Fecha de última evaluación	*31 de octubre de 2024 **Inicial
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	Enero de 2021 a noviembre de 2024
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por la Entidad.

\*Para más información con respecto a estos criterios de evaluación, favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

Las evaluaciones de Bonos Etiquetados, Vinculados a la Sostenibilidad, así como las Evaluaciones Riesgos ASG para Entidades, 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.

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.

### Contacto con Medios

[comunicaciones@hrratings.com](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS