PCS | PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY

VERIFICACIÓN DE BONO ODS

- **Vinte**
- **Ciudad de México, México.**
- **Noviembre, 2020.**

Vinte

Contenido

1. Introducción……..2
2. Alcance y enfoque……..3
3. Actividades de verificación……3
4. Opinión de Pacific Corporate Sustainability (PCS)……4
5. Desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) del emisor……..5
6. Impacto de la emisión en los Objetivos de Desarrollo Sustentable……..6
7. Conclusión……....8
8. Competencia del verificador e independencia……...8

Anexo A: Requisitos de conformidad del SDG IMPACT STANDARDS FOR BONDS……..……...9

Anexo B: Formulario de verificación externa……13

Anexo C: Referencias……17

- **Datos del informe**

INFORME DE VERIFICACIÓN PREVIA A LA EMISIÓN.
TIPO DE INFORME: OPINIÓN DE SEGUNDAS PARTES.
PERÍODO DE VERIFICACIÓN: NOVIEMBRE 2020.
VERIFICADOR APROBADO: PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY.
CONTACTO: EL DERBY 245, SURCO-LIMA, PERÚ.
LÍDER DE CONTACTO EN PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY: SANDRA CARRILLO SCARRILLO@PCSLATAM.COM.

1. Introducción

Vinte Viviendas Integrales ("Vinte") es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada con presencia en toda la cadena de valor del negocio de vivienda, desde la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, hasta la urbanización, el diseño, la construcción y comercialización de viviendas, así como la generación de vida en comunidad. Con más de 17 años de operación, Vinte se dedica al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables con un concepto de comunidades integrales, ofreciendo a los habitantes una mejor calidad de vida a través de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario.

Vinte ha desarrollado un **Marco de Referencia de Bonos Sustentables alineado a los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS)** tomando como referencia los Estándares de SDG Impact for Bonds del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Tales estándares ayudan a alinear los proyectos de impacto ambiental y social con los ODS y sus respectivas metas, haciendo posible que los ingresos se orienten a financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables, existentes o futuros, construidos por Vinte en México, que estén enfocados en contribuir con las siguientes ODS:

- ODS 4: Educación de calidad
- ODS 5: Igualdad de género
- ODS 6: Agua potable y saneamiento
- ODS 7: Energía limpia y asequible
- ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico
- ODS 10: Reducción de las desigualdades
- ODS 11: Ciudades y comunidades Sustentables
- ODS 12: Producción y consumo responsables

PCS ha evaluado el Marco de Referencia de Vinte, en su alineación con los Principios de Bonos Verdes, los Principios de Bonos Sociales y los Lineamientos para Bonos Sustentables 2018 de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA), el Estándar de SDG Impact for Bonds del PNUD. Adicionalmente, ha evaluado la transparencia del Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte en la vinculación a la presentación de los progresos en los ODS citadas.

Como parte de este compromiso, PCS llevó a cabo entrevistas con líderes de la compañía para comprender el impacto de la sostenibilidad de sus procesos de negocio y el uso planificado de los ingresos, así como la gestión de los ingresos y la presentación de informes del Marco de Referencia de Bonos Sustentables.

Este documento contiene la opinión de PCS sobre el del Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte y debe leerse en junto con dicho documento.

2. Alcance y enfoque

El informe tomó como referencia, las siguientes normas, lineamientos y estándares: los Principios de Bonos Verdes, los Principios de Bonos Sociales y los Lineamientos para Bonos Sustentables de ICMA y el estándar de SDG Impact for Bonds de PNUD.

La revisión externa desarrollada por PCS implica una evaluación exhaustiva e integral de los aspectos ambientales y el cumplimiento de las normas internacionales relacionadas directamente con las características específicas del proyecto a certificar.

Para ello, se analiza el impacto ambiental y social del proyecto, así como el cumplimiento de los principios:

1. El uso de los recursos.
2. La selección y evaluación del proyecto.
3. La administración de los recursos.
4. La presentación de informes.

A fin de responder a los requerimientos del estándar de SDG Impact Standards for Bonds se revisó el cumplimiento de los siguientes componentes en relación con la contribución a las ODS:

1. Intención estratégica y establecimiento de metas de impacto.
2. Medición y gestión de impacto.
3. Transparencia y comparabilidad.
4. Contexto y Gobernanza.

3. Actividades de verificación

La revisión de PCS abarcó un examen de los procedimientos, políticas y procesos pertinentes, así como la verificación de los datos proporcionados por el emisor.

Las actividades emprendidas fueron las siguientes:

1. Entrevistas con responsables de la empresa con el fin de comprender la organización, sus objetivos ambientales, los detalles del proceso de identificación del activo y proyecto designado, así como los detalles del proceso de gestión de los ingresos;
2. Revisión del Marco de Referencia de Bonos Sustentables, incluidos los procesos, sistemas y controles vigentes para la gestión de los ingresos de los bonos;
3. Revisión de los activos que se propone asociar con el bono Sustentable y su conformidad con los requisitos de elegibilidad previos a la emisión indicados en los Principios de Bono Verde, Principios de Bono Social y Lineamientos para Bono Sustentable de ICMA y los Estándares de SDG Impact de PNUD.

Este documento contiene la opinión de Pacific Corporate Sustainability Latam (el verificador). Cabe resaltar que este documento no expresa ninguna conclusión sobre la ejecución del bono fuera del alcance descrito.

4. Opinión de Pacific Corporate Sustainability (PCS)

PCS opina que el Marco de Referencia de Bono Sustentable de Vinte crea un impacto significativo en los ODS a través de soluciones innovadoras que en consecuencia benefician a los grupos de interés y el medio ambiente.

Algunos elementos específicos del Marco que demuestran alineamiento con los SDG Impact Standards for Bonds incluyen:

- **Intención estratégica y establecimiento de metas de impacto:** Vinte ha definido el impacto de la emisión "VINTE 20X SDG" en ocho ODS, demostrando contribuir con soluciones para alcanzar los ODS 11, 6, 7, 12, mientras que los ODS 4, 5, 8 y 10 están orientados a beneficiar a los grupos de interés. Vinte ha demostrado que las intenciones de impacto en los ODS están alineadas con las políticas y el plan de negocios integral de la compañía y parten del desempeño e impacto actual evidenciado en el Marco de Referencia y Reportes de Sostenibilidad, así como un alto alineamiento con la agenda de Desarrollo Sustentable de México.

- **Medición y gestión de impacto:** Vinte es una empresa pionera en emisiones de bonos Sustentables en el sector inmobiliario en América Latina. Siendo la cuarta emisión de un bono Sustentable en los últimos 3 años y el primero relacionado con los ODS, ha consolidado un equipo altamente capacitado para gestionar el Programa de Bonos ODS, así como los recursos y sistemas de gestión apropiados. La empresa ha incorporado criterios de elegibilidad para sus emisiones de bonos Sustentables que han sido alineadas a metas específicas y realistas y KPIs de los ODS. Vinte conduce evaluaciones ex ante antes de la ejecución de cada proyecto, incluyendo procesos de debida diligencia para futuros impactos esperados como resultado de su desempeño en torno a los ODS priorizados.

- **Transparencia y comparabilidad:** El Marco de Referencia de la emisión detalla las intenciones de impacto en los ODS, los objetivos de impacto estratégico, las prácticas de gestión del impacto, la gobernanza y los criterios de elegibilidad. Vinte utiliza el Reporte de Sostenibilidad como herramienta de gestión, transparencia hacia las partes interesadas, coherencia y comparabilidad en la información sobre el desempeño de la emisión.

- **Contexto y Gobernanza:** Los procesos de gobernanza de Vinte proporcionan el contexto adecuado para promover el impacto en los ODS, destacando la conformación de un Comité de Sostenibilidad de alto nivel, el cual asegura que haya consonancia entre las emisiones y el modelo de negocio, así como la política y compromiso con la sostenibilidad que está incluida en el Marco de Referencia.

Al ser el cuarto bono Sustentable de Vinte, también se encuentra una gestión satisfactoria sobre los Lineamientos para Bonos Sustentables ICMA 2018, destacando lo siguiente:

- **Criterios de selección:** Los recursos netos de los bonos sustentables de Vinte se utilizarán para financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables, existentes o futuros, construidos por Vinte en México.

- **Administración de fondos:** Los recursos netos de la Emisión serán monitoreados mediante un proceso interno conforme al cual el balance de dichos recursos y su uso será reportado en forma anual.

- **Reporte:** Vinte publicará de manera anual, en su página de Internet (http://www.vinte.com/), un Reporte de Bono Sustentable. Cuando sea posible, el Reporte de Bono Sustentable incluirá los indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y (si es posible) cuantitativos de los

proyectos elegibles. Como verificador aprobado por el Climate Bonds Initiative, PCS asegura que los resultados del reporte son de la más alta calidad y reflejan un proceso imparcial de revisión de los lineamientos vigentes.

5. Desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) del emisor

Según el análisis independiente de PCS en el desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), Vinte ha demostrado una sólida gestión ambiental, social y de gobernanza vinculado a la gestión del Programa de Bonos ODS.

- **Desempeño ambiental**: Vinte ha asumido un compromiso con la protección del medio ambiente y el cumplimiento de las obligaciones ambientales que se reflejan en su "Política de Medio Ambiente y Responsabilidad Social", con la finalidad de minimizar los impactos sociales y ambientales de los proyectos inmobiliarios. Vinte aplica las mejores prácticas en la industria con una visión de protección ambiental y uso eficiente de los recursos naturales a través de su programa integral de administración en materia ambiental. En el 2020 se obtuvo la Certificación EDGE para 3,916 unidades con 32% de energía, 41% de eficiencia de agua, 68% de eficiencia en materiales y un ahorro de 0.61 en emisiones de CO2 anuales /unidad (ton). Esto representa un ahorro total de 2,408 toneladas de CO2 por año, y 212,760 m3 en ahorro de agua por año. Cabe destacar que mediante estas eficiencias Vinte contribuye al desarrollo de una economía con bajas emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y resiliente al cambio climático.

- **Desempeño social**: Vinte establece en su política de Medio ambiente y Responsabilidad y en los lineamientos de su Comité de Sustentabilidad su propósito de elevar la calidad de vida de las personas, promoviendo desarrollos habitacionales integrales, provistos con tecnología, equipamiento y amenidades de alta calidad que promueven el desarrollo de la vida en comunidad. Dicho propósito se refleja en los procedimientos de uso de fondos del Marco de referencia, el cual enfoca como población a individuos o familias con ingresos bajos a medios altos (ingreso familiar consolidado) que se encuentra desatendida en servicios financieros y solo tiene acceso a financiamiento hipotecario a través de entidades gubernamentales, como Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (Infonavit) y Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) . Asimismo, en el 2003 Vinte fue la primera empresa del sector en proveer facilidades a las familias de bajos ingresos para tener acceso a internet y a una computadora al incluir los equipos correspondientes dentro del financiamiento de la vivienda, impulsando así la reducción del rezago tecnológico en México.

- **Desempeño de gobernanza**: La organización tiene a nivel de la gestión ejecutiva un comité de Sustentabilidad que completa y mejora la gestión de la empresa en materia de sustentabilidad y cuestiones sociales. Cuenta con políticas relevantes para las actividades de inversión que toman en consideración los impactos ambientales y sociales y excluyen ciertas inversiones en base a la identificación de Riesgos Ambientales y Sociales, y comunica externamente sobre los progresos hacia sus objetivos sociales y ambientales.

6. Impacto de la emisión en los Objetivos de Desarrollo Sustentable

El Marco de Referencia establece un claro alineamiento entre categorías elegibles para generar una contribución significativa a los ODS. Cabe descatar que Vinte ha establecido 26 metas de contribución a las ODS que son realistas y parten del desempeño e impacto actual demostrado en el Marco de Referencia y Reportes de Sostenibilidad. A continuación, se detallan los impactos más relevantes a cada ODS priorizado:

- **ODS 4**

En el marco del modelo de comunidad Sustentable Vinte, se considera la construcción y donación de escuelas de calidad según la demanda poblacional de las comunidades. La compañía ha construido 754 aulas escolares para 28 escuelas donadas. Es importante mencionar que Vinte realizó un estudio de validación sobre una muestra de sus escuelas donadas, las cuales fueron calificadas por mostrar mejor desempeño académico en su región, validado por PwC.

- **ODS 5**

Vinte promueve la inclusión y desarrollo de la mujer en el sector constructivo. Al cierre del 2019, el 43% de los empleados administrativos de Vinte son mujeres, de las cuales 59% ocupa puestos de liderazgo[1]. El porcentaje de trabajadores mujeres con contrato de obra por tiempo determinado aumentó en 3% entre el 2018 y 2019. Vinte continuará promoviendo la inclusión equitativa de la mujer en un sector predominante masculino.

- **ODS 6**

Como parte de su modelo de vivienda Sustentable, Vinte provee a sus comunidades de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuíferos mediante pozos y lagunas que permiten recuperar al menos el 80% de aguas pluviales. Vinte ha construido 9 plantas de tratamiento y 323 sistemas de captación de agua pluvial apoyando acuíferos naturales. Adicionalmente, las viviendas con certificación EDGE de Vinte logran ahorros totales de 212,760 m3/año de agua.

- **ODS 7**

Todas las comunidades Vinte tienen acceso a las redes públicas de energía moderna. En las viviendas híbridas se ha eliminado el acceso a energía mediante gas natural y se han incluido tecnologías de energía alternativas. Dichas viviendas obtuvieron Certificación EDGE Advanced la cual exige una reducción en el uso de energía del 40%, habiendo obtenido 57%. Vinte es pionero como el primer constructor de viviendas en

[1] El indicador proporciona información sobre la proporción de mujeres que están empleadas en puestos de dirección y toma de decisiones en el gobierno, grandes empresas e instituciones, lo que proporciona una idea del poder de las mujeres en la toma de decisiones y en la economía (especialmente en comparación con el poder de los hombres en esas áreas). A los efectos de este indicador, es preferible referirse por separado a la alta y media dirección únicamente y a la dirección total (incluida la dirección subalterna). La proporción de mujeres tiende a ser más alta en la alta gerencia que en la alta y media gerencia, por lo que limitar el indicador a una medida que incluya la gerencia subalterna puede introducir sesgos. Puestos de gestión: se refiere a todos los niveles de gestión, incluida la gestión de nivel junior, medio y superior. Puestos de administración junior: se refieren a gerentes de primera línea, gerentes junior y el nivel más bajo de administración dentro de la jerarquía administrativa de una empresa. Estos individuos suelen ser responsables de dirigir y ejecutar los objetivos operativos diarios de las organizaciones, transmitiendo las instrucciones de los funcionarios y gerentes de nivel superior al personal subordinado. Puestos de gerencia media: se refieren a gerentes que dirigen departamentos específicos (como contabilidad, marketing, producción) o unidades de negocios, o que se desempeñan como gerentes de proyectos en organizaciones planas. Los mandos intermedios son responsables de implementar las políticas y planes de la alta dirección y normalmente tienen dos niveles de gestión por debajo de ellos. Puestos de alta dirección: se refieren a puestos de dirección con una línea jerárquica a dos niveles como máximo del CEO. Incluyen personas que planifican, dirigen y formulan políticas, establecen estrategias y brindan la dirección general de las empresas / organizaciones para el desarrollo y la entrega de productos o servicios, dentro de los parámetros aprobados por las juntas directivas u otros órganos de gobierno. Indicadores de los ODS, repositorio de metadatos: https://unstats.un.org/sdgs/metadata/files/Metadata-05-05-02.pdf/ https://www.globalreporting.org/standards 102-8 y 405-1 . Índice de sostenibilidad Dow Jones: indicadores de diversidad.

recibir la certificación EDGE por el IFC en 2012[2]. Al cierre de este informe, 3992 viviendas Vinte cuentan con certificación EDGE.

- **ODS 8**

Vinte promueve un crecimiento económico inclusivo y Sustentable brindando acceso a empleo digno y decente. La compañía cumple con las obligaciones laborales de todos sus trabajadores. En el 2019, la compañía empleó a 2447 empleados, 61% de construcción de obra por contrato determinado y 39% personal administrativo. Al 31 de diciembre del 2019, el 100% de trabajadores de construcción de la empresa estaban afiliados a diversos sindicatos en México. Las relaciones entre la Compañía y estos sindicatos son cordiales, la Compañía nunca ha experimentado una huelga laboral, ni ningún conflicto relevante de esta índole que dirimir o retraso significativo relacionado con un asunto laboral. Durante el 2019 se realizaron 36 cursos y talleres de capacitación para staff y colaboradores de Vinte, con un total de 2,368 participantes.

- **ODS 10**

La población objetivo de Vinte son individuos o familias con ingresos bajos a medios altos (ingreso familiar consolidado). La mayoría de esta población objetivo está desatendida en servicios financieros y solo tiene acceso a financiamiento hipotecario a través de entidades gubernamentales, como Infonavit1 y Fovissste2. De acuerdo con la clasificación socioeconómica AMAI (Asociación Mexicana de Investigación de Mercado y Opinión Pública), estos niveles de población objetivo se definen de "A" a "E", donde el nivel A es el más alto y el E el más bajo. La población de hogares de Vinte varía de C+ al D, que representa el 83% de la población mexicana (fuente AMAI).

- **ODS 11**

A lo largo de su historia Vinte ha incrementado los beneficios que sus viviendas brindan a sus clientes, con el objetivo de mejorar cada vez más la calidad de vida de las personas, ha construido y donado 72 km de vías e infraestructura vial, construido y donado 7 clínicas médicas, en las comunidades Vinte, las familias tienen acceso a espacios seguros, inclusivos y con áreas verdes recreativas para mujeres y niños, personas mayores y personas con discapacidad. Durante el 2020, Vinte ha construido más de 43,442 m2 de áreas verdes (parques equipados), ha plantado 740 árboles e invertido $33.3 millones en infraestructura vial y $192 millones en urbanización y desarrollo de urbanización sustentables (vialidades, instalación subterránea, agua, aguas residuales, PTAR, escuelas, salud, etc.).

- **ODS 12**

Vinte busca reducir la huella ecológica mediante una gestión eficiente de los recursos naturales, sus casas “Híbridas, Cero Gas”, generaron eficiencias 57% en energía, 37% en agua, 63% en materiales, 1.31 ahorro en CO2 anuales /unidad (ton). Las viviendas de Vinte son construidas utilizando materiales sustentables, siendo pionero como la primera empresa constructora de viviendas en recibir la certificación EDGE por la IFC en 2012[3]. Al cierre de este informe, 3992 casas Vinte cuentan con certificación EDGE con un 67% de eficiencia en uso de materiales sustentables. Vinte establece requisitos ambientales para el desarrollo de proyectos de comunidad que contemplan el uso de ciertos materiales de construcción sustentables; la inclusión de equipos de iluminación eficiente (LED), inodoros eficientes, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso eficiente y losa aislante o sistema térmico eficiente; la construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuíferos mediante pozos y lagunas que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.

[2] International Finance Corporation (IFC): https://ifcext.ifc.org/IFCExt/pressroom/IFCPressRoom.nsf/0/042E76D5EF52CE1785257AAE0057EFF0

[3] International Finance Corporation (IFC): https://ifcext.ifc.org/IFCExt/pressroom/IFCPressRoom.nsf/0/042E76D5EF52CE1785257AAE0057EFF0

7. Conclusión

Vinte ha desarrollado un Marco de Bonos Sustentables alineado con los Estándares de SDG Impact for Bonds de PNUD, a través del cual financiará proyectos de desarrollo de comunidades sustentables, existentes o futuros construidos por Vinte en México que contribuyen al logro de soluciones para alcanzar los ODS 11, 6, 7, 12 y a beneficiar a los grupos de interés en línea con las ODS 4, 5, 8 y 10.

PCS considera que el Marco de Bono ODS de Vinte es creíble y transparente y se alinea con la Guía de Bonos Sustentables 2018 del ICMA y el Estándar de SDG Impact for Bonds. También considera que vincula transparentemente proyectos y criterios de admisibilidad a los ODS, y compromete a Vinte a informar de manera transparente sobre las métricas de impacto social y ambiental, y a avanzar hacia los ODS a lo largo de la vigencia del bono.

8. Competencia del verificador e independencia

El compromiso de PCS con la imparcialidad y la garantía de calidad se establece en sus políticas, procedimientos y estructura de gestión, incluyendo la gestión de la información en concordancia con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (ISAE 3000), establecida por la Junta Internacional de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Ni PCS ni ningún miembro del equipo verificador está involucrado de ninguna manera en la emisión o gestión de los Bonos Sustentables de Vinte. PCS ha aplicado procedimientos internos para confirmar que no existen conflictos de intereses para este compromiso de verificación.

Anexo A: Requisitos de conformidad del SDG IMPACT STANDARDS FOR BONDS

LISTA DE VERIFICACIÓN DE CERTIFICACIÓN PREVIA A LA EMISIÓN

Estándar	Ítem	Cláusula	Resultados	Cumplimiento
INTENCIÓN ESTRATÉGICA Y ESTABLECIMIENTO DE METAS DE IMPACTO	**1**	**1.1**	Vinte ha definido el impacto de la emisión "Vinte 20X SDG" en ocho Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS). El modelo de negocio de Vinte ha demostrado contribuir con soluciones para alcanzar los ODS 11, 6, 7, 12 mientras que los ODS 4, 5, 8 y 10 están orientados a beneficiar grupos de interés.	**Cumple**
		1.2	Vinte ha demostrado que las intenciones de impacto en los ODS son realistas y parten del desempeño e impacto actual demostrado en el Marco de Referencia y Reportes de Sostenibilidad. También se ha demostrado un alineamiento con los objetivos estratégicos de la compañía el modelo de negocio, lo cual ha supuesto una clara identificación de los grupos de interés que serán beneficiados son individuos o familias con ingresos bajos a medios altos (ingreso familiar consolidado). De acuerdo con la clasificación socioeconómica AMAI[4] (Asociación Mexicana de Investigación de Mercado y Opinión Pública), estos niveles de población objetivo se definen de "A" a "E", donde el nivel A es el más alto y el E el más bajo. La población de hogares de Vinte varía de C+ al D, que representa el 83% de la población mexicana (fuente AMAI).	**Cumple**
		1.3	La emisión de Vinte está altamente alineada con la agenda de Desarrollo Sustentable de México, así como a la priorización de ODS establecidos por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC).	**Cumple**
		1.4.	El Marco de Referencia de la emisión de Vinte ha incorporado un acápite con relación a la gestión de riesgos en el negocio y su cadena de valor Sustentable.	**Cumple**

[4] Niveles Socioeconómicos AMAI: la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI) desarrolló una clasificación que ofrece una herramienta de referencia poderosa y uniforme para estudiar, clasificar y explicar los mercados del país. El índice de nivel socioeconómico actual agrupa hogares en seis niveles, según un árbol de asignación que considera 13 variables: (1) educación del jefe de familia, (2) número de habitaciones, (3) número de baños con duchas, (4) tipo de suelo, (5) número de focos de luz y la propiedad de (6) coche, (7) calentador de agua, (8) lavadora automática (9) VCR, (10) tostadora, (11) aspiradora, (12) horno de microondas y (13) PC. Este algoritmo se conoce como regla AMAI 13*6.

		1.5.	El Marco de Referencia de Vinte ha definido procesos internos para revisar periódicamente las intenciones y estrategias vinculadas a los ODS, basado en la evidencia y monitoreo de resultados obtenidos.	**Cumple**
		1.6.	La emisión de Vinte, y su intención de impacto hacia los ODS, está alineada con las políticas y el plan de negocios integral de la compañía.	**Cumple**
MEDICIÓN Y GESTIÓN DE IMPACTO	**2**	**2.1**	Vinte es una empresa pionera en emisiones de bonos Sustentables en el sector inmobiliario en América Latina. En el 2012 fue la primera empresa constructora de viviendas en recibir la certificación EDGE del IFC[5]. Siendo la cuarta emisión sustentable en los últimos 3 años, ha consolidado un equipo altamente capacitado para gestionar el Programa de Bonos ODS, así como los recursos y sistemas de gestión apropiados.	**Cumple**
		2.2	El Marco de Referencia de Vinte demuestra un proceso efectivo para identificar y monitorear a los grupos de interés más impactados por la emisión.	**Cumple**
		2.3	El Marco de Referencia de Vinte detalla el sistema de gestión de información, incorporando mecanismos para la recolección, verificación de la calidad de la información, asuntos vinculados a la ética, y uso de los datos y publicación.	**Cumple**
		2.4	El Marco de Referencia de Vinte incluye mecanismos de actualización del equipo para incorporar lecciones aprendidas, feedback periódico y mejoras a la gestión de impactos del programa de Bonos ODS.	**Cumple**
	3	**3.1**	Vinte ha incorporado criterios de elegibilidad para sus emisiones de bonos Sustentables. El proceso de adecuación a los Estándares ODS ha permitido hacer más tangible el alineamiento a metas específicas y KPIs de desarrollo Sustentable.	**Cumple**
		3.2	Vinte conduce evaluaciones ex ante antes de la ejecución de cada proyecto, incluyendo procesos de debida diligencia para futuros impactos esperados como resultado de su desempeño. Asimismo, ha desarrollado una línea de base sobre los impactos que actualmente genera en los ODS priorizados.	**Cumple**
		3.3	Vinte ha cumplido satisfactoriamente con criterios de elegibilidad en torno a la sostenibilidad en base a las certificaciones previas etiquetadas.	**Cumple**

[5] IFC: https://ifcext.ifc.org/IFCExt/pressroom/IFCPressRoom.nsf/0/042E76D5EF52CE1785257AAE0057EFF0

		3.4	Vinte ha llevado a cabo una línea de base creíble en torno a los ODS priorizados, basada en el impacto de su modelo de negocio, así como metas alcanzables en el marco de la emisión.	**Cumple**
		3.5	Vinte ha definido metas alcanzables para cada uno de los ODS priorizados, para lo cual se ha basado en la medición de su desempeño actual y evidencia disponible.	**Cumple**
		3.6	Vinte ha incorporado un proceso de revisión periódico de los ODS priorizados, basado en su sistema de gestión de información y la designación de una persona para la revisión periódica de los KPIs.	**Cumple**
	4	**4.1**	Los procesos de gestión de impacto ex-post del Programa de Bonos ODS de Vinte miden, monitorean y evalúan sistemáticamente el desempeño del impacto real de la emisión.	**Cumple**
		4.2	Como se menciona en la sección de reporte del Marco de Referencia, el impacto ex post del Programa de Bonos ODS de Vinte tiene y sigue un proceso predefinido para tomar acciones apropiadas cuando el sistema de gestión indica que ya no se espera el impacto previsto en la emisión.	**Cumple**
		4.3	Las actividades que sea reasignadas o eliminadas por no contribuir con el propósito de impacto de la emisión seguirán incluyéndose como referencia en los reportes para promover la integridad y transparencia de la emisión.	**Cumple**
		4.4	Como se menciona en el Marco de Referencia, Vinte rendirá cuentas sobre los impactos inmediatos y sostenidos en los grupos de interés si se diera el cambio de alguna estrategia o actividades originalmente planificadas.	**Cumple**
TRANSPARENCIA Y COMPARABILIDAD	**5**	**5.1**	El Marco de Referencia de la emisión detalla las intenciones de impacto en los ODS, los objetivos de impacto estratégico, las prácticas de gestión del impacto, la gobernanza y los criterios de elegibilidad.	**Cumple**
		5.2	Vinte publica anualmente un Reporte de Sostenibilidad el cual demuestra su desempeño integral e incluye los resultados de cada emisión de bono Sustentable.	**Cumple**
		5.3	Vinte utiliza el Reporte de Sostenibilidad como herramienta de gestión, transparencia hacia las partes interesadas, coherencia y comparabilidad en la información sobre el desempeño de la emisión.	**Cumple**

CONTEXTO Y GOBERNANZA	**6**	**6.1**	Los procesos de gobernanza del Emisor proporcionan el contexto adecuado para promover el impacto en los ODS, destacando la conformación de un Comité de Sostenibilidad de alto nivel, el cual asegura que haya consonancia entre las emisiones y el modelo de negocio, así como la política y compromiso con la sostenibilidad que está incluida en el Marco de Referencia.	**Cumple**
		6.2	El Comité de Sostenibilidad es el órgano rector que participa en la toma de decisiones y tiene una supervisión eficaz de las prácticas de Vinte y las emisiones de bonos Sustentables.	**Cumple**

Anexo B: Formulario de verificación externa

Section 1. Basic Information
Issuer name: Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V. ("Vinte")
Sustainability Bond ISIN or Issuer Sustainability Bond Framework Name, if applicable: Marco de referencia de Bono ODS
Independent External Review provider's name: Pacific Corporate Sustainability
Completion date of this form: November 02, 2020.

Section 2. Review overview
SCOPE OF REVIEW
The following may be used or adapted, where appropriate, to summarise the scope of the review.

The review assessed the following elements and confirmed their alignment with the GBPs and the SBPs:

- ☒ Use of Proceeds
- ☒ Process for Project Evaluation and Selection
- ☒ Management of Proceeds
- ☒ Reporting

ROLE(S) OF INDEPENDENT EXTERNAL REVIEW PROVIDER

- ☐ Second Party Opinion
- ☐ Certification
- ☐ Verification
- ☐ Scoring/Rating
- ☐ Other *(please specify)*:

Note: In case of multiple reviews / different providers, please provide separate forms for each review.

EXECUTIVE SUMMARY OF REVIEW and/or LINK TO FULL REVIEW *(if applicable)*

PCS opina que el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte crea un impacto significativo en los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) a través de soluciones innovadoras que en consecuencia benefician a los grupos de interés y el medio ambiente.

Section 3. Detailed review
Reviewers are encouraged to provide the information below to the extent possible and use the comment section to explain the scope of their review.

1. USE OF PROCEEDS

Overall comment on section *(if applicable)*: El uso elegible de ingresos se alinea con la Guía de Bonos Sustentables y Sociales 2018 del ICMA en la categoría de proyectos de vivienda e infraestructura básica asequible y edificios ecológicos que cumplan con las normas o certificaciones reconocidas regional, nacional o internacionalmente.

Use of proceeds categories as per GBP:

- ☒ Renewable energy
- ☐ Energy efficiency
- ☐ Pollution prevention and control
- ☐ Environmentally sustainable management of living natural resources and land use
- ☐ Terrestrial and aquatic biodiversity conservation
- ☐ Clean transportation
- ☐ Sustainable water and wastewater management
- ☐ Climate change adaptation

☐ Eco-efficient and/or circular economy adapted products, production technologies and processes	☒ Green buildings
☐ Unknown at issuance but currently expected to conform with GBP categories, or other eligible areas not yet stated in GBPs	☐ Other *(please specify)*:

If applicable please specify the environmental taxonomy, if other than GBPs:

Use of proceeds categories as per SBP:

☒ Affordable basic infrastructure	☐ Access to essential services
☒ Affordable housing	☐ Employment generation / programs designed to prevent and/or alleviate unemployment stemming from socioeconomic crises
☐ Food security and sustainable food systems	☐ Socioeconomic advancement and empowerment
☐ Unknown at issuance but currently expected to conform with SBP categories, or other eligible areas not yet stated in SBPs	☐ Other *(please specify)*:

If applicable please specify the social taxonomy, if other than SBPs:

Target populations:

☐ Living below the poverty line	☒ Excluded and/or marginalised populations and /or communities
☒ People with disabilities	☐ Migrants and /or displaced persons
☐ Undereducated	☐ Underserved, owing to a lack of quality access to essential goods and services
☐ Unemployed	☐ Women and/or sexual and gender minorities
☐ Aging populations and vulnerable youth	☐ Other vulnerable groups, including as a result of natural disasters

☒ Other *(please specify)*: Individuos o familias con ingresos bajos a medios altos[6]

2. PROCESS FOR PROJECT EVALUATION AND SELECTION

Overall comment on section *(if applicable)*: El proceso de selección de los proyectos elegibles será liderado por el Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial ("CAART"), compuesto por miembros del equipo ejecutivo de Vinte, así como los equipos de operaciones, finanzas y adquisiciones de tierra (Insumos para la Operación). Vinte tiene un riesgo integral y multifacético marco de gestión que tenga en cuenta los riesgos sociales, ambientales y económicos relacionados a los proyectos financiados por el bono ODS. Adicionalmente el Comité es responsable de realizar una supervisión efectiva a fin de que las prácticas comerciales en toda la organización y en la gestión de activos del Programa de Bonos de los ODS sean coherentes con los Objetivos de Desarrollo Sustentable.

[6] De acuerdo con la clasificación socioeconómica AMAI (Asociación Mexicana de Investigación de Mercado y Opinión Pública), estos niveles de población objetivo se definen de "A" a "E", donde el nivel A es el más alto y el E el más bajo. La población de hogares de Vinte varía de C+ al D, que representa el 83% de la población mexicana (fuente AMAI).

Evaluation and selection

- ☐ Credentials on the issuer's social and green objectives
- ☒ Defined and transparent criteria for projects eligible for Sustainability Bond proceeds
- ☒ Summary criteria for project evaluation and selection publicly available
- ☒ Documented process to determine that projects fit within defined categories
- ☒ Documented process to identify and manage potential ESG risks associated with the project
- ☐ Other *(please specify)*:

Information on Responsibilities and Accountability

- ☒ Evaluation / Selection criteria subject to external advice or verification
- ☐ Other *(please specify)*:
- ☒ In-house assessment

3. MANAGEMENT OF PROCEEDS

Overall comment on section *(if applicable)*:
La gestión del uso de los ingresos está en línea con las prácticas del mercado e involucra que los recursos netos de la Emisión serán monitoreados mediante un proceso interno conforme al cual el balance de dichos recursos y su uso será reportado en forma trimestral. El CAART estará encargado de la administración de los recursos y elaboración de los reportes señalados en el Marco de Referencia.

Tracking of proceeds:

- ☒ Sustainability Bond proceeds segregated or tracked by the issuer in an appropriate manner
- ☒ Disclosure of intended types of temporary investment instruments for unallocated proceeds
- ☐ Other *(please specify)*:

Additional disclosure:

- ☒ Allocations to future investments only
- ☐ Allocation to individual disbursements
- ☐ Disclosure of portfolio balance of unallocated proceeds
- ☒ Allocations to both existing and future investments
- ☒ Allocation to a portfolio of disbursements
- ☐ Other *(please specify)*:

4. REPORTING

Overall comment on section *(if applicable)*: Vinte publicará de manera anual, en su página de Internet (http://www.vinte.com/), un Reporte de Bono Sustentable. Cuando sea posible, el Reporte de Bono Sustentable incluirá los indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y (si es posible) cuantitativos de los proyectos elegibles.

Use of proceeds reporting:

- ☒ Project-by-project
- ☐ Linkage to individual bond(s)

Information reported:

☒ Allocated amounts

☐ Other *(please specify)*:

Frequency:

- ☒ On a project portfolio basis
- ☐ Other *(please specify)*:
- ☐ Sustainability Bond financed share of total investment

☒ Annual
☐ Semi-annual
☐ Other *(please specify):*

Impact reporting:

☐ Project-by-project
☒ On a project portfolio basis
☐ Linkage to individual bond(s)
☐ Other *(please specify):*

Frequency:

☐ Annual
☐ Semi-annual
☐ Other *(please specify):*

Information reported (expected or ex-post):

☒ GHG Emissions / Savings
☒ Energy Savings
☒ Decrease in water use
☒ Number of beneficiaries
☒ Target populations
☒ Other ESG indicators *(please specify): number of: houses built within each segment, residents living in the built community (average), water treatment plants built and their capacity schools built, equipped parks built, roads built (kms), medical facilities; percentage of homeowners financing mortgages through entities, such as Infonavit and Fovissste vs banks.*

Means of Disclosure

☐ Information published in financial report
☒ Information published in sustainability report
☐ Information published in ad hoc documents
☐ Other *(please specify):*
☐ Reporting reviewed *(if yes, please specify which parts of the reporting are subject to external review):*

Where appropriate, please specify name and date of publication in the useful links section.

USEFUL LINKS *(e.g. to review provider methodology or credentials, to issuer's documentation, etc.)*

http://www.vinte.com/

SPECIFY OTHER EXTERNAL REVIEWS AVAILABLE, IF APPROPRIATE

Type(s) of Review provided:

☐ Second Party Opinion
☐ Certification
☐ Verification
☐ Scoring/Rating
☐ Other *(please specify):*

Review provider(s):
Sustainalytics

Date of publication:
29.08.2018

Anexo C: Referencias

- Naciones Unidas. SDG IMPACT STANDARDS FOR BONDS. Descargado de: https://sdgimpact.undp.org/assets/SDG-Impact-Standards-for-Bonds_First-Public-Consultation-Draft.pdf.
- Naciones Unidas. SDG Indicators Metadata repository. Descargado de: https://unstats.un.org/sdgs/metadata/
- Climate Bonds Initiative (2019). América Latina y el Caribe: Estado de las finanzas verdes 2019. Recuperado el 30 de marzo del 2020 de: https://www.greenfinancelac.org/wp-content/uploads/2019/12/LatAm_SotM_19_ESP_Final_03_print.pdf.
- Global Reporting Initiative. GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades. Descargado de: https://www.globalreporting.org/how-to-use-the-gri-standards/gri-standards-spanish-translations/.
- Climate Bonds Initiative (2019). Taxonomía de Climate Bonds Initiative. Una guía de activos y proyectos alineados al clima. Recuperado el 30 de marzo del 2020 de: https://www.climatebonds.net/files/files/CBI-Taxomomy-Full-Spanish-Oct19%20Final.pdf
- International Capital Market Association (2018). Los Principios de los Bonos Verdes 2018 – Green Bond Principles (GBP)Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Verdes Recuperado el 30 de marzo del 2020 de: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Translations/2018/Spanish-GBP_2018-06.pdf
- International Capital Market Association (2018). Los Principios de los Bonos Sociales 2018 – Green Bond Principles (GBP)Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Verdes Recuperado el 30 de marzo del 2020 de: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Translations/2018/Spanish-SBP_2018-06.pdf
- International Capital Market Association (2018). Los Principios de los Bonos Sustentables 2018 – Sustainability Bond Principles (SBP)Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Sustentables Recuperado el 30 de marzo del 2020 de: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Translations/2018/Spanish-SBG_2018-06.pdf
- International Capital Market Association (2018). Los Principios de los Bonos Sociales 2018 – Sustainability Bond Principles (SBP)Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Sociales Recuperado el 30 de marzo del 2020 de: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Translations/2018/Spanish-SBP_2018-06.pdf
- International Capital Market Association (2018). Green and social bonds: A High-Level Mapping to The Sustainable Development Goals. Recuperado el 30 de marzo del 2020 de: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Mapping-SDGs-to-Social-and-Sustainability-Bonds-Final-030818.pdf
- Bolsa de Valores de México. Bono Verde. Recuperado el 02 de noviembre del 2020 de: https://www.bmv.com.mx/docspub/MI_EMPRESA_EN_BOLSA/CTEN_MINGE/BONOS%20VERDES.PDF

Disclaimer

The intellectual property rights to this Verification Report are vested exclusively in Pacific Corporate Sustainability. Unless otherwise expressly agreed in writing by Pacific Corporate Sustainability, no part of this report may be reproduced, disseminated, or published in any way or by any means.

Nothing contained in this Report shall be interpreted as to make a warranty, express or implied, regarding the advisability to invest in or include companies in investable universes and/or portfolios. Furthermore, this Report shall in no event be interpreted and construed as an assessment of the financial performance and credit worthiness of the bond, nor to have focused on the effective allocation of the funds' use of proceeds.

The client is fully accountable for certifying and safeguarding its commitments` fulfillment, execution, and monitoring.

About Pacific Corporate Sustainability (PCS)

PCS has the objective of integrating sustainability standards into business strategies, based on global trends with potential investors and society. PCS belongs to Pacific Credit Rating Group (PCR), the only rating group with a real and direct international presence in Latin America, with 27 years of experience providing quality service in the region.

The PCR Group is a signatory member of the Principles of Responsible Investment promoted by the United Nations, being the only Latin American rating group that is part of the Financial Rating Agencies Initiative at a global level. It has also been recognized as a supporting institution for the Financial Initiative of the United Nations Environment Program (UNEP FI) to promote sustainable finance.

PCR Group has been certified by the Climate Bonds Standard Board as an approved verifier organization since March 2020. This accreditation has reinforced its commitment to promote sustainable finance in the region, highlighting the generation of awareness and benchmarking of good practices.