VINTE 18X, 19-2X y 20X

Bonos Sustentables

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

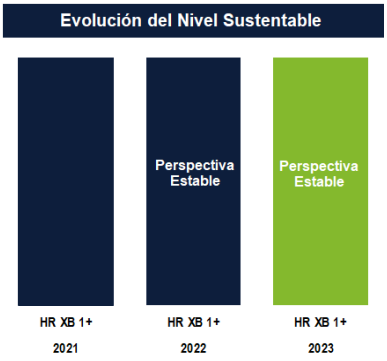
HR XB 1+

Sustainable Impact
27 de noviembre de 2023

Nivel de Impacto

VINTE 18X	HR XB 1+
VINTE 19-2X	HR XB 1+
VINTE 20X	HR XB 1+

Perspectiva	Estable



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[1], 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 CO_2 de las casas es 6,751 tCO_2, 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 especifico 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.

Estrategia de Sostenibilidad

VINTE cuenta con un modelo de sustentabilidad, el cual tiene por objetivo mejorar la calidad de vida de las personas mediante complejos inmobiliarios sustentables. De esta forma la Entidad cuenta con cinco ejes, los cuales son monitoreados con respecto a las comunidades en las que se desenvuelve. En la Figura 1 se pueden observar los ejes y sus objetivos.

Figura 1. Cinco ejes de la sustentabilidad

Eje	Elementos
Salud	Ubicación estratégica cercana a centros médicos y hospitales Acceso a distribuidores de medicamentos Sistemas de drenaje pluvial
Educación	Instalaciones educativas cercanas Departamentos culturales presentes Acceso a actividades culturales y a centros enfocados en artes recreativas
Seguridad	Instituciones de apoyo en caso de emergencia cercas Vialidad eficiente Iluminación funcional Departamentos de vigilancia cercanos
Plusvalía	Alta calidad de vivienda y de amenidades en el desarrollo Buenos accesos Acceso a servicios Posibilidad de desarrollo futuro
Cartera Hipotecaria Sana	Políticas crediticias claras y accesibles Verificación de procesos Tasas de interés justa y competitiva Maduración y refinanciamiento de políticas de identificación de sujetos crediticios

Fuente: HR Ratings con información del Reporte de Sostenibilidad 2021.

Asimismo, las acciones y los ejes de sustentabilidad de la Entidad se encuentran alineados directamente con los ODS de las Naciones Unidas. VINTE contribuye con 14 de los 17 ODS de la ONU. En la Figura 2 se pueden observar los ODS a los que VINTE contribuye.

Figura 2. ODS que Vinte contribuye con respecto al giro de la Entidad

ODS	Criterio	ODS	Impacto	ODS	Impacto
	Fin de la pobreza		Energía asequible y no contaminante		Producción y consumo responsible
	Salud y bienestar		Trabajo decente y crecimiento económico		Acción por el clima
	Educación de calidad		Trabajo decente y crecimiento económico		Paz, justicia e instituciones sólidas
	Igualdad de género		Reducción de las desigualdades		Alianzas para los objetivos
	Agua limpia y saneamiento		Ciudades y comunidades sostenibles		

Fuente: HR Ratings con información del Reporte de Sostenibilidad 2021.

En materia energética, VINTE ha implementado el uso de ecotecnologías en las viviendas, entre las cuales se encuentra la energía solar y telemetría, celdas y paneles solares, medidores de luz, agua y gas. Esto reduce la huella de carbono y permite un ahorro importante en servicios a los propietarios. Asimismo, VINTE implementó en 2010 un sistema de generación de energía solar de 7.4kW de potencia para generar el 100% de los requerimientos de energía del área común de una privada de 120 viviendas. De acuerdo con reportes de VINTE, el sistema tuvo una generación anual promedio de 40MW, lo que representa un ahorro de 20 toneladas de emisiones de CO_2.

En 2010, la Empresa formó parte del programa Net Zero Energy Home impulsado por el gobierno de Canadá y dirigido por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). El objetivo de este proyecto fue la implementación de tecnologías para llevar a las viviendas a un consumo de energía eléctrica cercano a cero. VINTE también formó parte del primer programa ECOCASA a nivel nacional en 2013, el cual tiene como objetivo otorgar créditos concesionales para la construcción de viviendas energéticamente eficientes. En este programa también se promueve la incorporación de medidas que reduzcan en un 20% las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), en comparación con las viviendas convencionales.

En 2020 se llevó a cabo el análisis de materialidad con la finalidad de determinar los grupos de interés de la Entidad. De acuerdo con el Reporte de Sustentabilidad de 2022, VINTE cuenta con ocho grupos de interés: Analistas, Bancos, Clientes, Colaboradores, Consejo, Directivos, Inversionistas y Proveedores. Esto permite que la estrategia de sustentabilidad impacte de forma más específica a los grupos de interés y permite que los indicadores sean implementados de forma más consciente.

Por otra parte, VINTE cuenta con un Comité de Sustentabilidad, el cual tiene al menos dos sesiones al año para tratar temas de sustentabilidad. El Comité se encuentra dividido en cuatro pilares: Ambiental, Social, Económico y de Dirección. En la Figura 3 se puede

observar a los miembros del Comité de Sustentabilidad, en representación de distintas áreas de la Empresa, de acuerdo con el Reporte de Sustentabilidad 2022.

Figura 3. Miembros del Comité de Inversión

Área	Puesto	Nombre
Económico	Dirección de Finanzas	Gonzálo Pizzuto
	Dirección de ADC	Melito Hernández
Dirección	Dirección General	Rene Jaime Mungarro
	Director de Relaciones Institucionales	Carlos Cadena
	Dirección de Finanzas	Domingo Valdés
	Dirección de A.C.H	Carlos López
Ambiental	Vinte Diseño	Eleazar Acuña
	Vintelligence	Tobías Contreras
	Dirección de Producción	Maclovio Hernández
	Dirección de IPO	Carlos Santurtún
	Dirección de G.R.T	Fernando Magaña
	COCOVI	Orlando Ramírez
Social	Capital Humano	Myriam Rodríguez
	Postventa	Marlén Vázquez
	SySO	Luis Zetina

Fuente: HR Ratings con información del Reporte de Sostenibilidad 2022.

La Entidad cuenta con un sistema de Administración Social y Ambiental. El sistema sigue los lineamientos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Bienes Nacionales, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, el Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y, por último, se basa en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) SEMARNAT. Mediante estas leyes y reglamentos, VINTE busca minimizar los impactos ambientales y sociales que los desarrollos inmobiliarios podrían tener en las comunidades.

Evaluación de los Bonos Sustentables

El proceso de análisis que HR Ratings llevó a cabo para asignar el nivel de impacto de los Bonos Sustentables se basa en dos etapas: i) el análisis ambiental y social de los criterios de elegibilidad y la cartera de proyectos y ii) el apego del Emisor con normas y principios internacionales de acuerdo con los GBP y SBP. Por lo anterior, el proceso de análisis y evaluación se llevó a cabo por separado, y los resultados se identifican de manera independiente en el nivel de impacto final asignado. A saber, HR XB 1 se obtuvo de la primera etapa y la asignación del signo “+” de la segunda.

Es importante mencionar que el nivel de impacto no es una calificación crediticia y por tal motivo no refleja en ningún momento la calidad crediticia de los Bonos[2]. El nivel de impacto asignado tiene como finalidad clasificar el impacto ambiental y social del proyecto financiado, con respecto a su capacidad para crear un beneficio. En el caso de la parte ambiental se tiene por objetivo destinar los recursos en acciones o programas para limitar el aumento de la temperatura global por debajo de 2 grados Celsius e impulsar los esfuerzos para limitar el aumento de la temperatura incluso por debajo de 1.5 grados Celsius sobre niveles preindustriales. Por otra parte, en el ámbito social se

[2] Para más información sobre las calificaciones crediticias visitar: https://www.hrratings.com/

busca crear un beneficio social dedicado a ofrecer soluciones sociales superiores que incentiven el desarrollo y bienestar social permanente, generando así incentivos y efectos colaterales favorables en las comunidades.

i) Análisis Ambiental y Social de los Proyectos

El paso principal para la emisión de un Bono Sustentable es la selección de uno o varios proyectos o activos donde se invertirán los recursos obtenidos de la emisión del bono, ya sea mediante la financiación o refinanciación. De acuerdo con nuestros criterios de evaluación, es importante que estos proyectos contribuyan al desarrollo de una economía resiliente y baja en emisiones de GEI, y que al mismo tiempo esté alineada con la Taxonomía de *Climate Bonds* (CBT). Asimismo, los proyectos sociales deberán cumplir con una o varias metas de los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS), establecidas en la Agenda 2030. Adicionalmente, se revisa la alineación de los proyectos con los objetivos desarrollados de la Taxonomía Sostenible de México.

En esta sección se analizan las características específicas de los proyectos que se financiaron en términos de su contribución medioambiental y social. De acuerdo con información de VINTE, los recursos de los Bonos Sustentables fueron usados para financiar 17 diferentes proyectos distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana.

Análisis de Impacto Social

El Marco de Referencia establece que los proyectos financiados atendieron alguno de los tres siguientes segmentos de la población: i) Social, con ingreso familiar mensual de P$5.0 mil pesos a P$18.0 mil pesos; ii) Medio, con ingreso familiar de P$19.0 mil pesos a P$44.0 mil pesos; o iii) Medio Alto, con ingreso familiar de P$45.0 mil pesos a P$96.0 mil pesos.

Dentro de estos tres segmentos de vivienda, la Empresa ofrece hasta siete variedades de viviendas en una misma localidad, todas con distintos precios y tamaños, abarcando de los sectores D a C+ de la población. Los precios que VINTE maneja para las viviendas de interés social y vivienda de interés medio, en consideración de HR Ratings, entran dentro de la categoría establecida por los SBP como proyectos de vivienda asequible, lo cual beneficia a un grupo de la población que no tiene acceso a adquirir viviendas más costosas. Además, genera un impacto positivo para la población objetivo (sectores D a C+ de la población), ya que promueve la inclusión y la movilidad social ascendente de estos grupos.

De acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el destino de los recursos debe de estar en línea con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la ONU, la cual establece los 17 ODS. De acuerdo con el Marco de Referencia, de los 17 ODS, este Bono Sustentable en específico está orientado a los siguientes objetivos:

Figura 4. ODS a los que está orientado el Marco de Referencia de Vinte

ODS	Criterio	ODS	Criterio	ODS	Criterio
	Educación de calidad		Agua limpia y saneamiento		Ciudades y comunidades sostenibles

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia.

Se considera que los desarrollos generan incentivos positivos a estos sectores de población para mantener la comunidad en las mejores condiciones, debido a que esto genera plusvalía en todas las categorías de vivienda. No obstante, HR Ratings considera que estos precios promueven que algunos sectores, diferentes a la población objetivo, (inversionistas o individuos de sectores de mayor nivel socioeconómico) adquieran este tipo de propiedades como inversión.

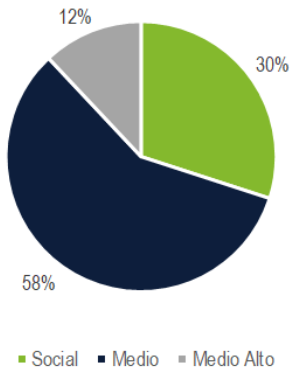
De acuerdo con el Marco de Referencia, los proyectos asociados a los Bonos Sustentables deben cumplir con ciertos criterios sociales. Dentro de estos criterios se establece que los desarrollos deberán estar ubicados cerca de centros médicos, tales como clínicas, hospitales públicos y farmacias; estaciones de policía, transporte público, infraestructura de caminos y conectividad. Estos proyectos proporcionan a su población objetivo acceso a servicios esenciales, por lo que cumplen en este sentido con dicha categoría de los SBP.

Otro factor que se considera genera un impacto social positivo es la implementación en los desarrollos de un sistema de medición en tiempo real de servicios como luz, agua y gas, lo cual busca la eficiencia energética, a la vez que permite un ahorro importante en el gasto de las familias en estos servicios. Este tipo de soluciones sustentables se encuentran en línea con los objetivos de la Agenda 2030, coadyuvando en la creación de comunidades sustentables.

En los desarrollos de VINTE se han implementado tecnologías para la gestión sustentable del agua, así como para su saneamiento. Estas tecnologías fomentan el uso eficiente del agua y garantizan el acceso a dicho recurso para los habitantes de los desarrollos. Entre ellas destacan una red de drenaje pluvial y distintas soluciones de materiales y equipos para el hogar. Estas tecnologías, en cuanto al impacto social, atacan dos frentes: 1) ahorro en el gasto de las familias, lo cual genera un impacto económico positivo, y 2) la garantía del acceso a este recurso, lo cual se encuentra en línea con la meta de agua limpia y saneamiento establecida en la Agenda 2030.

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 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. De acuerdo con el Emisor, 3,330 viviendas fueron tituladas en el segmento social, 6,481 en el segmento medio y 1,296 en el segmento medio alto. La Figura 6 muestra la distribución de las viviendas tituladas en los diferentes proyectos por segmento considerando el periodo durante el uso de recursos de las emisiones, donde se muestra que 88% de las viviendas tituladas se concentran en los segmentos Social y Medio.

Figura 5. Viviendas tituladas por segmento



Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte al 3T22.

HR Ratings considera que los proyectos sustentables elegibles proporcionan un beneficio que se traduce en un impacto socioeconómico positivo para una población objetivo en vía de desarrollo, como lo es Tula, Tecámac, Pachuca, Cancún y Puebla. La temporalidad de los proyectos financiados es favorable y positiva debido a que la Entidad tiene por meta construir infraestructura básica, como lo son las escuelas y los centros médicos, dentro de los desarrollos. Asimismo, la cercanía de los proyectos promueve comunidades sustentables y permite a la población cubrir necesidades básicas. De esta forma, los proyectos cuentan con una temporalidad a largo plazo, y dependerá del mantenimiento que se les brinda a los desarrollos para extender su duración.

Análisis de Impacto Ambiental

Los proyectos financiados usaron ciertos materiales de construcción sustentables, iluminación eficiente, inodoros, regaderas y mezcladoras eficientes, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso eficiente, captación de agua pluvial, entre otros. También incluyeron la construcción de infraestructura para el tratamiento de agua. Todo esto de acuerdo con lo establecido en la documentación legal de la Emisión.

Con respecto a la Taxonomía de Bonos Climáticos (CBT, por sus siglas en inglés) proporcionada por Climate Bonds Initiative (CBI), HR Ratings considera que las Emisiones están alineadas con la energía solar, edificios de baja emisión de carbón en construcción residencial y en acciones de adaptación para el manejo del agua.

Figura 6. Aspectos verdes del Bono Sustentable

Fuente: HR Ratings.

Con relación al aspecto de adaptación de agua mencionado en la Figura 7, VINTE cuenta con un desarrollo (Real Navarra), en donde implementaron tecnologías para optimizar el uso de agua y cuyo efecto positivo se ha reflejado en un menor desperdicio del agua. Por otra parte, VINTE ha construido plantas de tratamiento de agua para algunos desarrollos, lo cual HR Ratings considera como una fortaleza para el Bono Sustentable, ya que gran parte de la contaminación de cuerpos de agua es a causa de aguas residuales sin tratamiento (entre ellos las domésticas) y las plantas podrían ayudar a disminuir la contaminación de los cuerpos de agua.

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 de VINTE, alrededor de 10,003 viviendas dentro de 15 de los proyectos financiados por las Emisiones cuentan con la certificación EDGE[3] (Incluyendo 898 viviendas EDGE Advanced).

Por otra parte, en la Figura 7 se muestra el ahorro energético, de agua y de emisiones de toneladas de CO^2 que obtuvieron dichas viviendas en 2022 y en 2021, con respecto a las casas que fueron certificadas en cada año.

Figura 7. Ahorros en viviendas con certificación EDGE

	2019	2020	2022
Ahorro energético %	32%	38%	34%
Ahorro de agua %	41%	39%	38%
Emisión de tCO2/año*	1.20	1.35	1.15
Ahorro de tCO2/año*	0.75	1.20	0.88
Casas certificadas por año	5,072	946	3,985

*Cifra promedio por vivienda.

Fuente: HR Ratings con información de Vinte al 3T23.

Estos proyectos se consideran como contribuyentes al desarrollo de una economía con bajas emisiones de GEI y a una economía resiliente. HR Ratings considera que los recursos destinados a los proyectos sustentables, considerando el sector de vivienda

[3] Para más información sobre la certificación EDGE consultar la siguiente liga: https://edgebuildings.com/

sustentable, tienen o tendrán un impacto medioambiental alto en línea con los objetivos de reducir la temperatura global establecidos en el Acuerdo de París. Lo anterior, toda vez que los proyectos nuevos, en operación o en construcción, han tenido o se estima que tengan una reducción de emisiones de GEI.

De acuerdo con datos de la nueva Taxonomía Sostenible, los proyectos que se financiaron con los recursos de los CEBURS se encuentran clasificados como actividades de edificación de vivienda unifamiliar. Estos proyectos simbolizan un gran paso hacia el objetivo a largo plazo de una baja emisión de GEI. Lo anterior debido a que el porcentaje de ahorro en la demanda de energía es en promedio del 32%, lo cual lo ubica en el promedio del porcentaje obtenido de los estados en donde VINTE tiene sus desarrollos. Esto tomando en cuenta las diferentes zonas térmicas y sus porcentajes. Asimismo, HR Ratings dará seguimiento a la finalización de los criterios técnicos para Ciudades Sostenibles en México, los cuales servirán para canalizar los recursos a proyectos urbanos sostenibles.

Con base en el análisis del impacto social y ambiental de los proyectos financiados, se considera que los proyectos ofrecen soluciones sociales y ambientales. HR Ratings otorgó asignó a la Emisión el nivel sustentable de HR XB 1. Lo anterior, considerando que, por la parte social, los proyectos cuentan con un impacto positivo y favorable a largo plazo debido a que las construcciones y la planeación de comunidades sustentables perdurarán siempre y cuando se les brinde mantenimiento a los desarrollos. Por otra parte, la evaluación ambiental cuenta con un beneficio ambiental con etiqueta buena, a largo plazo, y con una tecnología de carácter bueno, pero no innovador. Asimismo, tiene un impacto en una población objetivo que se encuentra desarrollada.

ii) Apego con los Principios del ICMA (GBP y SBP)

En esta sección se evaluó la capacidad de VINTE por apegarse a cada uno de los principios establecidos en los GBP y SBP: 1) el uso de recursos, 2) el proceso para la selección y evaluación de proyectos, 3) la administración de los recursos y 4) la presentación de informes. De acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el análisis se realiza de manera cualitativa con base en la siguiente escala: i) Muy bien, ii) Bien y iii) Suficiente.

Uso de los recursos

Con la finalidad de corroborar el desempeño confiable y transparente de las Emisiones, HR Ratings considera que el Emisor informa de forma clara y detallada al mercado acerca de los proyectos en los que se invierten los recursos. Dentro de las categorías de los GBP y SBP del ICMA, se considera que los proyectos relacionados con este Bono Sustentable entran en las siguientes categorías:

Figura 8. Categorías de Proyectos Sociales Elegibles (ICMA)

Fuente: HR Ratings con base en los SBP.

De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos usados fueron destinados para financiar capital de trabajo relacionado a desarrollos de vivienda horizontal sustentables en 17 diferentes proyectos distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana. Asimismo, de acuerdo con el Marco de Referencia de los Bonos Sustentables, los recursos son destinados a la construcción de:

- Viviendas dentro de los segmentos de interés social, medio y medio-alto.
- Escuelas públicas cercanas a los desarrollos de vivienda.
- Infraestructura de apoyo a la comunidad (calles, plantas de tratamiento de aguas y alumbrado público).
- Áreas verdes y espacios comunes dentro de los desarrollos, tales como áreas de juegos.

Lo anterior cumple con la categoría de los SBP, al incentivar el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y de infraestructura básica asequible, proporcionando a las comunidades la infraestructura para el tratamiento y saneamiento de agua, así como infraestructura para proporcionar energía limpia a las comunidades. Por otro lado, estos proyectos cumplen con las categorías establecidas en los GBP, debido a que estos desarrollos contemplan la infraestructura necesaria para brindar energía renovable y su uso eficiente, así como infraestructura sustentable para la gestión del agua y su tratamiento. Adicionalmente, estos desarrollos están ubicados cerca de centros médicos y estaciones de policía. Lo cual está en línea con la categoría de los SBP de incentivar proyectos que creen acceso a los servicios esenciales para las poblaciones objetivo.

Los recursos netos que obtuvo VINTE a través de las Emisiones[4], mismos que ascienden a P$775.4 millones (m) para la emisión VINTE 18X, P$407.0m para la emisión VINTE 19-2X, y P$394.1m para la emisión VINTE 20X SDG, fueron destinados en un 100% para capital de trabajo relacionado a desarrollos. Esto incluyó la construcción de 11,107 viviendas beneficiadas por 14 escuelas y por proyectos de tratamiento de agua, hidro-infraestructura e infraestructura pluvial, áreas verdes y espacios comunes dentro de los proyectos habitacionales. La Figura 9 muestra la distribución de los recursos en los diferentes proyectos.

[4] La diferencia entre los recursos que se obtuvieron por las Emisiones y el monto total autorizado se debe a los gastos de colocación.

Figura 9. Distribución de recursos por Proyecto

Nombre	Ubicación	VINTE 18X	VINTE 19X / 19-2X	VINTE 20X
Real Granada	Tecámac, Edo de Mex.	$82.4	$105.4	$90.0
Real Vizcaya	Tecámac, Edo de Mex.	$67.9	$37.6	$8.0
Real Alcalá	Tecámac, Edo de Mex.	$18.5	$4.7	$15.3
Real Navarra	Pachuca, Hidalgo	$54.4	$53.0	$28.4
Real Madeira	Pachuca, Hidalgo	$38.0	$41.6	$27.9
Real Bilbao	Playa del Carmen, Q. Roo	$56.9	$26.0	$2.3
Real Amalfi	Playa del Carmen, Q. Roo	$77.8	$36.4	$17.1
Real Lucerna	Playa del Carmen, Q. Roo	$24.5	$42.2	$22.2
Real Solare	Queretaro, Qro.	$81.9	$100.3	$64.9
Real Cayara	Queretaro, Qro.	$20.2	$0.9	$1.1
La Vista	Queretaro, Qro.	$43.2	$43.4	$10.4
Queralt	Queretaro, Qro.	$1.0	$0.5	$0.2
Real Castilla	Tula, Hidalgo	$60.8	$50.6	$27.2
Real Valencia	Cancun, Q. Roo	$23.7	$25.0	$9.7
Real Catania	Cancun, Q. Roo	$32.1	$32.3	$13.3
Real Segovia	Puebla, Puebla	$42.0	$61.7	$36.6
Montalto	Monterrey, N.L.	$50.1	$24.0	$19.6
TOTAL		**$775.4**	**$685.7**	**$394.1**

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte al 1T21.
Cifras en millones de pesos nominales.
*La emision VINTE 19x tuvo una amortización total anticipada en junio de 2022.

Al momento del seguimiento, la totalidad de los recursos netos obtenidos por las emisiones con clave de pizarra VINTE 18X, VINTE 19-2X y VINTE 20X SDG ya fueron asignadas y cumplieron con lo mencionado en el Marco de Referencia. Asimismo, la emisión con clave de pizarra VINTE 19X ya fue amortizada.

HR Ratings considera que el uso de los recursos cumple con los criterios establecidos en Marco de Referencia, así como los criterios de los GBP y SBP. Por lo anterior se le mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” a esta categoría. HR Ratings dará seguimiento a los proyectos financiados.

Proceso para la selección y evaluación de proyectos

VINTE cuenta con un Comité de Análisis para la Adquisición de Reserva Territorial (el “CAART”). El CAART seleccionó los proyectos, los evaluó con base en los criterios de elegibilidad y su apego a los objetivos de desarrollo sostenible establecidos en la Agenda 2030. El CAART consta de los siguientes cinco pasos:

1. **Descripción de la zona geográfica:** Obtuvo los elementos necesarios para comprender el mercado de la zona y su potencial. En este paso se analizó la ubicación geográfica de la tierra, antecedentes, gobierno, equipamiento actual y futuro (parques industriales, escuelas, centros comerciales, hospitales, entre otros), proyectos de impacto, población y actividad económica.
2. **Análisis de mercado:** Se midió el tamaño del mercado y la demanda y oferta. Se evaluó las características específicas de la población, sus preferencias y un análisis de la competencia.
3. **Análisis técnico:** Estudió las características de la tierra, soluciones de infraestructura y normatividad. En este paso se evaluaron los planes de desarrollo de la comunidad como lo son las vialidades, el suministro de agua y electricidad, así como los requisitos de autorización de permisos.
4. **Análisis Jurídico:** Evaluó el estado legal de la propiedad y determinó las estrategias de viabilidad y solución.

5. **Análisis financiero y Plan de negocios:** Analizó los costos de desarrollo de la tierra y el equipo necesario. También determinó la oferta de mezcla de productos.

El CAART está conformado por integrantes que consideran a la alta gerencia y ejecutivos de VINTE de las áreas de operaciones, finanzas, adquisición de tierras y área comercial. El comité se reúne según sea necesario y al menos una vez al año para seleccionar proyectos elegibles, determinar los proyectos elegibles y asignar los recursos netos de bonos sustentables. El proceso de compra estructurado toma aproximadamente 90 días e involucra más de 20 personas en la decisión de compra incluyendo a los miembros del CAART por política que se pueden observar en la Figura 10 a continuación:

Figura 10. Miembros del CAART

Puesto	Miembro
Presidente Ejecutivo	Sergio Leal Aguirre
Director General	René Jaime Mungarro
Director de Operaciones	Luis Héctor Márquez
Director Técnico	Antonio Blas Zúñiga Hernández
Director de Diseño e Innovación	José Antonio Soto Montoya
Director de Finanzas	Domingo Alberto Valdés
Director de Relaciones Institucionales	Carlos Alberto Cadena
Director de Reserva Territorial y Adquisición de Tierra	Fernando Magaña Iglesias
Director de Reserva Territorial y Adquisición de Tierra	Carlos Alberto Santurtun
Gerente de Planeación Financiera	Lizbeth Zenteno Hernández
Gerente Jurídico	Julio Rivas Guzmán

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte a noviembre de 2023.

La determinación de los proyectos se lleva a cabo mediante un proceso de impacto social, el cual es a través de la selección de proyecto mediante dos elementos fundamentales: que cumplan con la población objetivo y que cumplan con los criterios de elegibilidad, ya sean requerimientos sociales o ambientales.

Desde el último análisis de seguimiento, 29 de noviembre de 2022, el Marco de Referencia de los Bonos Sustentables de VINTE tuvo una actualización con respecto a los tres segmentos de la población objetivo que determinó la Entidad como sus criterios de elegibilidad. Este cambio se realizó de acuerdo con la clasificación socioeconómica que determina el AMAI a diciembre de 2022 y usando el índice de la Asociación Hipotecaria Federal. En la Figura 11 se puede observar las características de cada segmento para determinar que los proyectos cumplan con este criterio.

Figura 11: Población beneficiada

Segmento	Ingreso mensual familiar (miles de pesos MXN)	Veces en salarios mínimos	Nivel socioeconómico	Rango de precio (miles de pesos MXN)	Tamaño (m2)
Social	$12 a $25	2 a 4	D / D+	$460 a $750	45 a 60
Medio	$25 a $50	4 a 8	C	$750 a $1,500	65 a 83
Medio-Alto	$50 a $130	8 a 21	C+	$1,500 a $4,760	95 a 167

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de VINTE a noviembre de 2023.

Adicionalmente, HR Ratings considera que la población objetivo de las viviendas de interés social e interés medio son un segmento de la población que normalmente cuenta con un presupuesto limitado para la compra de vivienda, por lo que el proporcionar un desarrollo con vivienda asequible que proporcione todos los servicios representa un impacto positivo para este segmento de la población. HR Ratings dará puntual seguimiento a los proyectos financiados o refinanciados con los recursos de los CEBURS.

Por otra parte, los proyectos seleccionados cumplieron con los criterios de elegibilidad social y ambiental. En la Figura 12 se muestran los criterios de elegibilidad de los proyectos sociales y ambientales.

Figura 12: Criterios de Elegibilidad

Requerimientos Sociales		Requerimientos Ambientales	
1	Construcción de escuelas dentro de los desarrollos o en un lugar cercano a los mismos.	1	Uso de ciertos materiales de construcción sustentables.
2	Proximidad a centros médicos.		
3	Acceso cerrado a transporte público.	2	Inclusión de equipo de iluminación eficiente (LED), inodoros eficientes de 4 litros por descarga, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso eficiente y losa aislante o sistema térmico eficiente.
4	Infraestructura de caminos y conectividad.		
5	Proximidad a estaciones de policía y seguridad en los accesos y alrededores.		
6	Inclusión de áreas designadas, tales como áreas de juegos, comerciales y verdes.	3	Construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuiferos mediante pozos y lagunas que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.
7	Establecimiento de una Asociación Civil para la organización de los residentes.		

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de Bonos Sustentables de Vinte.

Adicional a lo anterior, el Marco de Referencia cuenta con un proceso para mitigar el riesgo ambiental ya que todos los proyectos nuevos deberán estar aprobados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), a través de un Estudio de Impacto Ambiental (MIA). Asimismo, VINTE se compromete a contribuir de manera adicional en la mejora del medio ambiente al incluir sistemas de absorción pluvial, rescate y reubicación de flora y fauna, proyectos de energía solar, entre otros, en sus desarrollos.

HR Ratings considera la constitución del CAART como una fortaleza debido a que integra directivos de diferentes áreas y se estipula el proceso de selección de proyectos. El CAART y el Comité de Sustentabilidad, mencionado en el análisis sustentable, son dos órganos independientes. Sin embargo, se pueden complementar mediante la identificación de mejoras en el proceso de adquisición de tierras por parte del Comité de Sustentabilidad. Por lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” a esta categoría.

Administración de los recursos

El tercer componente de los GBP especifica cómo se administraron los recursos. Esta consideración evaluó la transparencia y la eficiencia de la asignación de recursos de los Bonos Sustentables. De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos netos de la Emisión son monitoreados mediante un proceso interno en el que el balance de los recursos y su uso es reportado en forma trimestral por el Emisor.

El CAART es el encargado de la administración de los recursos y que se encuentren apegados a los ODS que estipula el Marco de Referencia. De esta forma, es quien revisa periódicamente las políticas y prácticas para garantizar el respeto a los derechos

humanos, la participación y protección de los grupos de interés y alinearse a sus objetivos y metas.

HR Ratings mantuvo la etiqueta de “Bien” para la evaluación de esta categoría. Lo anterior debido a que, de acuerdo con el Marco de Referencia y la información observada, los recursos alineados con este marco no cuentan con una cuenta específica o un fideicomiso para su administración.

Presentación de Informes

El cuarto principio que se determina en los GBP y los SBP hace referencia a la presentación de información de los proyectos por parte del Emisor. La transparencia de estos informes tiene un valor relevante en el impacto esperado medioambiental y social de los proyectos. La evaluación se basa en la calidad de la información que se proporciona en términos de indicadores, métricas y resultados, tanto esperados y/u observados y en términos cuantitativos y cualitativos. También es relevante la periodicidad con la cual el emisor brinda esta información, así como por las revisiones externas o de terceros de la información proporcionada.

De acuerdo con el Marco de Referencia, VINTE informa cada año y hasta la vigencia de las Emisiones todo lo referente a las actividades y proyectos con respecto a los recursos de los Bonos Sustentables. Lo anterior mediante el Reporte de Sustentabilidad anual de la Entidad y el cual es publicado en su sitio web[5]. El Reporte de Sustentabilidad se encuentra alineado al Marco de Referencia y a los ODS de la ONU, ya que reporta de forma cualitativa y cuantitativa la lista con la descripción de los proyectos, el monto asignado y los indicadores de desempeño ambiental y social de cada Bono Sustentable emitido por la Entidad.

HR Ratings analizó dichos reportes y revisó que el contenido cumpliera con lo estipulado en el Marco de Referencia. De esta forma, se puede afirmar que los reportes cuentan con la explicación de los proyectos, los montos usados para cada proyecto, y los indicadores de desempeño. Entre los KPI’s se encuentran el número de viviendas anuales construidas por las emisiones (1,298), la vida promedio (6.5 años) y en los últimos dos años se detallaron los objetivos acotados a la emisión de VINTE 20X SDG, así como los avances y las metas del Emisor. Entre estos objetivos acotados se encuentran los resultados que se obtuvieron mediante los recursos de VINTE 20X SDG, los cuales son el número de aulas construidas (16), el número de personas con acceso a un uso eficiente de agua (9,024 niños), kilómetros de infraestructura vial construida y donada (10.89km), entre otras.

HR Ratings considera que los reportes cuentan con una periodicidad aceptable para mantener al mercado informado. Además, el Marco de Referencia establece que, cuando sea posible, VINTE proporcionará información cualitativa y cuantitativa de impacto social y medioambiental, así como el desglose del uso y asignación de los recursos. Adicionalmente, y de acuerdo con el Marco de Referencia, la verificación de terceros es solamente en las iniciales, lo cual muestra un compromiso del emisor al continuar verificando la operación con terceros. Por lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” a esta categoría.

[5] https://www.vinte.com/reportes-anuales/

Por último, debido a que el Marco de Referencia de los Bonos Sustentables se realizó con base en los cuatro componentes de los GBP y SBP, al igual que en nuestra metodología, y los cuatro puntos de los GBP y del SBP fueron explicados en el apartado anterior, en la Figura 13 se puede observar el resultado de las etiquetas para cada uno de los GBP y SBP.

Figura 13. Criterios establecidos en los SBP y en los GBP

Criterio	Muy bien	Bien	Suficiente
Uso de recursos	1	0	0
Proceso para la evaluación y selección de proyectos	1	0	0
Administración de recursos	0	1	0
Presentación de informes	1	0	0
Puntuación	3	1	0

Fuente: HR Ratings.

Anexo 1

Perfil de Emisor

VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., es una desarrolladora inmobiliaria verticalmente constituida el 16 de agosto de 2001 en la Ciudad de México. Actualmente, se encuentra bajo el régimen de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. Por otra parte, las acciones de VINTE se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. VINTE se encuentra presente en toda la cadena de valor del negocio de vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de vivienda.

Asimismo, VINTE se dedica en el desarrollo de un nuevo concepto de comunidades integrales, donde los clientes puedan gozar de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano. Asimismo, cuentan con servicios de conectividad, tecnología sustentable para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. VINTE se ha destacado durante estos años por ser una de las primeras constructoras en ofrecer a sus clientes un servicio de postventa y de organización vecinal, lo cual promueve la vida en comunidad y el desarrollo de comunidades sustentables integrales, que crean un beneficio permanente en la sociedad. Es importante mencionar que VINTE abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México; y tiene presencia en seis estados del país.

La Empresa ha buscado la implementación de ecotecnologías en las viviendas, mismos que buscan reducir la huella de carbono a la vez que fomentan el ahorro de las familias mediante un consumo más eficiente de agua y energía.

Es importante señalar que VINTE ha obtenido líneas de crédito con instituciones que cuentan con un amplio reconocimiento global como la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y DEG[6], mismos que seleccionan rigurosamente a sus beneficiarios para el otorgamiento de apoyos financieros de acuerdo con estándares relativos al compromiso y visión para la integración social, el desarrollo comunitario y la incorporación de tecnologías sustentables. Por otro lado, el mercado de deuda nacional ha mostrado una gran aceptación a la emisión de deuda por parte de la Empresa, por lo que ha realizado colocaciones exitosas en los últimos años.

Figura 14. Emisiones etiquetadas de VINTE

Emisión	Tipo de bono	Monto*	Fecha
VINTE 18X	Bono Sustentable	800m	29/08/2018
VINTE 19X**		407m	5/6/2019
VINTE 19-2X		293m	
VINTE 20X		400M	5/11/2020

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Vinte a noviembre de 2023.

*Monto en millones de pesos nominales.

**La Emisión se amortizó en junio de 2022.

[6] Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft es una institución financiera de desarrollo.

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Director General

Pedro Latapí
+52 55 8647 3845
pedro.latapi@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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

Corporativos / ABS

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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