

Nivel de Impacto

IDEID 22 +V	HR GB 1+
Perspectiva	Estable

Evolución del Nivel de Impacto Verde



HR GB 1+
Oct-22

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 asignó el nivel de impacto verde de HR GB 1+ con Perspectiva Estable para el Bono Verde Vinculado a la Sostenibilidad que pretende emitir IDEI, con clave de pizarra IDEID 22 +V

La asignación del nivel de impacto verde de HR GB 1+ para los Certificados Bursátiles (los CEBURS y/o la Emisión y/o el Bono Verde Vinculado) que pretende colocar IDEI¹ en 2022, es resultado de la evaluación del Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible (el Marco de Referencia) realizado por IDEI, bajo el cual se emitiría la Emisión. El Marco de Referencia estipula que los proyectos financiados o refinanciados con los recursos de los CEBURS, deberán ser proyectos de construcción que cuenten con certificaciones verdes aprobadas internacionalmente, en específico, la Certificación EDGE y LEED, mostrando eficiencias de al menos 20% en energía. Asimismo, al ser un Bono Verde Vinculado, el Emisor deberá de cumplir con objetivos de desempeño sustentable (STPs) que serán evaluados por indicadores clave de desempeño (KPIs) en un plazo estipulado; lo anterior con base en el Marco de Referencia. Por otro lado, el Marco de Referencia se encuentra apegado con los Principios de Bonos Verdes (GBP, por sus siglas en inglés), los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP, por sus siglas en inglés) desarrollados por el ICMA y los Principios de Créditos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLP, por sus siglas en inglés) de la Asociación de Comercio y Sindicación de Créditos.

La emisión del Bono Verde Vinculado de IDEI se tiene contemplada realizar en el cuarto trimestre de 2022. El monto por colocar sería de hasta P\$1,000.0 millones (m) a un plazo máximo de cinco años. Lo anterior al amparo del Programa de Certificados Bursátiles, en proceso de autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con una duración de cinco años y por un monto de hasta P\$2,500.0m.

Principales Factores Considerados

- **Estrategia de Sostenibilidad.** IDEI creó una estrategia de sostenibilidad con base en cuatro pilares fundamentales: i) Sostenibilidad Institucional; ii) Sostenibilidad Ambiental; iii) Sostenibilidad Social y; iv) Sostenibilidad Económica. Lo anterior se desarrolló de acuerdo con el modelo de Infraestructura Sostenible propuesto por el BID.
- **Comité de Planeación, Sostenibilidad y Riesgo.** IDEI creó el Comité de Planeación, Sostenibilidad y Riesgo (el Comité), mismo que inició operaciones en el 3T22. Dicho comité es responsable de supervisar el desarrollo y cumplimiento de la estrategia de sostenibilidad, autorizar los proyectos que serán financiados por bonos verdes, determinar los KPIs, dar seguimiento al uso de los recursos de los bonos verdes y vinculados a la sostenibilidad, emitir el Informe Anual de Sostenibilidad, entre otras funciones. El comité cuenta con un miembro experto en sostenibilidad y un experto en riesgos, ambos miembros independientes.
- **Proyectos Elegibles.** Los recursos deberán ser destinados para el financiamiento y/o refinanciamiento de construcciones verdes que cuenten con certificaciones iguales o mayores a las de EDGE, ECOCASA, LEED Gold y BREEAM Excellence. Con lo anterior, se esperarían edificios verdes que cuenten con ahorro en emisiones de GEI², ahorro en agua y que contribuyan al desarrollo de ciudades y comunidades sostenibles. Actualmente, dos de los proyectos ya cuentan con la Certificación EDGE Advanced Preliminar, mientras que el resto de los Proyectos Elegibles se encuentran en proceso de obtener alguna certificación elegible. Sin embargo, en la certificación

¹ Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. (IDEI y/o la Empresa y/o el Emisor).

² Gases de Efecto Invernadero (GEI).



preliminar realizada por el Emisor bajo el programa de EDGE, los desarrollos contaron con una eficiencia energética de al menos 32.2%, una eficiencia de agua de 24.1% y una eficiencia en materiales de 28.2%. HR Ratings dará seguimiento a las certificaciones finales. Es importante mencionar que la Certificación EDGE y LEED se encuentran aprobadas por Climate Bonds Initiative (CBI) como proxy en México, considerando ciertas mejoras.

- **Vinculación del Bono a la Sostenibilidad.** De acuerdo con el Marco de Referencia, IDEI estableció el objetivo de certificar 400 mil metros cuadrados de construcción verde bajo las certificaciones EDGE, EDGE Advanced o LEED antes de 2027. Actualmente, IDEI cuenta con 200 mil metros cuadrados certificados durante el periodo de 2015 a 2021. Lo anterior incrementaría sus metros cuadrados certificados 2.0x en un plazo similar. Por lo anterior se considera que IDEI establece STPs exigentes y alcanzables. Para lo anterior, IDEI estipuló dos KPIs que ayudarán a la medición de sus objetivos. Asimismo, se comprometió a compensar financieramente a los inversionistas con 25 pb adicionales al margen del cupón en caso de no cumplir algún STP en el plazo estipulado. Por lo anterior, adicional a considerarse un bono verde, la Emisión será considerada también como un bono vinculado a la sostenibilidad (Bono Verde Vinculado a la Sostenibilidad o *Super Green Bond*).
- **Certificación CBI.** Los CEBURS cuentan con la Certificación CBI como bono verde. Lo anterior a través de HR Ratings y en un formato de Pre-Issuance Certification (previo a la emisión). HR Ratings dará seguimiento al análisis posterior a la emisión del CEBUR para verificar el cumplimiento de lo estipulado en el Marco de Referencia.³ Es importante mencionar que la Certificación CBI está condicionada a que los Proyectos Elegibles financiados o refinanciados con los recursos del Bono Verde Vinculado obtengan la certificación EDGE y/o LEED Oro, con las mejoras especificadas.
- **Cumplimiento de los GBP.** Considerando el Marco de Referencia, al cumplimiento de este con los GBP se otorgó la etiqueta de “Muy Bien” para los cuatro principios: i) Uso de los Recursos; ii) Proceso para la evaluación y selección de Proyectos; iii) Administración de los recursos y; iv) Presentación de Informes. Como resultado de lo anterior se otorgó el signo “+” al nivel de impacto. HR Ratings dará seguimiento a que la operación de la Emisión se realice de acuerdo con el Marco de Referencia.
- **Certificados Bursátiles.** IDEI emitiría los CEBURS en el mercado de deuda nacional por un monto de hasta P\$1,000m o su equivalente en UDIS. El pago de principal se realizaría en la fecha de vencimiento, la cual sería cinco años posteriores a la fecha de emisión. El pago de intereses se calcularía con base en una tasa fija o variable, dependiendo las condiciones del mercado. Adicionalmente, la Emisión contaría con una Garantía de Pago Oportuno de hasta 45% de la emisión.

Factores que podrían bajar el nivel verde

- **Certificaciones Ambientales.** En caso de que los desarrollos financiados o refinanciados con recursos del Bono Verde Vinculado no cuenten con alguna de las certificaciones estipuladas en el Marco de Referencia, considerando las mejoras necesarias para mantener el impacto ambiental positivo esperado, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto verde o incluso retirar el nivel de impacto del Bono Verde Vinculado a la Sostenibilidad.
- **Apego con los GBP.** En caso de que el Emisor no se apegue con los GBP de la manera en que se encuentra estipulado en el Marco de Referencia, HR Ratings podría revisar a la baja o incluso retirar el nivel de impacto del Bono Verde Vinculado a la Sostenibilidad.

³ Para mayor información sobre la certificación de CBI consultar: <https://www.climatebonds.net/certification/certified-bonds>

Glosario

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 ambientales sustentables nuevos o existentes.

Bonos Ligados a la Sustentabilidad (LB): Son cualquier tipo de activo de renta fija que buscan alcanzar objetivos predefinidos de sustentabilidad o relacionados a mejorar las prácticas ambientales, sociales o de gobierno corporativo (ESG, por sus siglas en inglés) del emisor.

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.

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.

GW. Unidad de potencia equivalente a 1,000,000 KW.

Gwh. Unidad de energía equivalente a 1,000,000 Kwh.

KPIs. Indicadores clave de desempeño.

Kw. Unidad de energía equivalente a 1,000 W.

MW. Unidad de potencia equivalente a 1,000 KW.

Mwh. Unidad de potencia equivalente a 1,000 Kwh.

SPTs. Objetivo de desempeño sustentable.

Sustainability Linked Bond Principles (SLBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo del mercado de Bonos Ligados a la Sostenibilidad.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

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

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La evaluación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con lo(s) siguiente(s) criterios de evaluación(es) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

Criterios de Evaluación de Bonos Verdes, 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	N/A
Fecha de última evaluación	N/A
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	2021-2022
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible de IDEI.
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 calificadoradora 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 calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.