

Nivel de Impacto

IDEI 23 +V
IDEI 23 +2V

HR GB 1+
HR GB 1+

Perspectiva

Estable

Evolución del Nivel de Impacto Verde IDEI 23 +V



Evolución del Nivel de Impacto Verde IDEI 23 +2V



HR Ratings ratificó el nivel de impacto verde de HR GB 1+ con Perspectiva Estable para IDEI 23 +V y asignó el mismo nivel de impacto verde para IDEI 23 +2V

El nivel de impacto verde de HR GB 1+ para los Certificados Bursátiles (los CEBURS y/o las Emisiones y/o los Bonos Verdes Vinculados) que pretende colocar IDEI¹ es resultado del impacto ambiental que tendrían los proyectos financiados y/o refinanciados con los recursos de los CEBURS. En este sentido, la cartera de proyectos elegibles considera proyectos de construcción que cuenten con certificaciones verdes aprobadas internacionalmente, en específico, la Certificación EDGE y LEED, además, que muestren eficiencias de, al menos, 20% en energía. Asimismo, al ser un Bono Verde Vinculado, el Emisor deberá de cumplir con los objetivos de desempeño sostenible (SPTs) que serán evaluados por indicadores clave de desempeño (KPIs) en un plazo estipulado. Lo anterior, de acuerdo con lo estipulado en el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible (el Marco de Referencia) realizado por IDEI, bajo el cual se emitirán las Emisiones.

Por otro lado, el signo “+” hace referencia a la alineación que tiene el Emisor con los Principios de Bonos Verdes (GBP, por sus siglas en inglés) desarrollados por el ICMA. Considerando el Marco de Referencia, los cuatro principios cuentan con una etiqueta de “Muy Bien”.

La emisión de los Bonos Verdes Vinculados de IDEI se tiene contemplada realizar en el segundo trimestre de 2023 en el mercado nacional, por un monto en conjunto de hasta P\$1,000.0 millones (m) en vasos comunicantes. El pago de principal se realizaría en la fecha de vencimiento, la cual sería 3 años posteriores a la fecha de emisión para IDEI 23 +V y de 5 años posteriores para IDEI 23 +2V. El pago de intereses se calcularía con base en una tasa fija o variable, dependiendo de las condiciones del mercado. Adicionalmente, la Emisión contará con una Garantía de Pago Oportuno de hasta 50% del saldo insoluto de las Emisiones, sujeto a las condiciones del contrato de la garantía.

Evaluación de Impacto Ambiental

- **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 una mejora en eficiencia energética de, al menos, 20%. Por lo tanto, los desarrollos tendrán un ahorro en emisiones de GEI², ahorro en agua y deberán contribuir al desarrollo de ciudades y comunidades sostenibles.
- **Certificaciones obtenidas.** Actualmente, tres proyectos de la cartera de proyectos elegibles cuentan con Certificación EDGE Advanced Preliminar y cuatro con Certificación EDGE. Lo anterior corresponde a los desarrollos que se encuentran en etapa de construcción y obtendrán la certificación final una vez que se encuentren desarrollados. Considerando las certificaciones preliminares, los desarrollos contaron con una eficiencia energética de, al menos, 21%, una eficiencia de agua de 31% y una eficiencia en materiales de 21%. 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. Por otro lado, con respecto a los desarrollos en operación, estos se encuentran en proceso de obtener alguna certificación elegible.

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



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).

Evaluación de Principios del ICMA

- **Uso de Recursos.** Los recursos podrán ser destinados para financiar o refinanciar proyectos de construcción que tengan una mejora en eficiencia energética de, al menos, 20% y cuenten con certificaciones verdes.
- **Evaluación y Selección de Proyectos.** 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.
- **Administración de Recursos.** Los recursos podrán ser rastreados de manera correcta desde que el Emisor los reciba hasta su destino. Asimismo, el Comité y un tercero independiente verificarán los desembolsos y la relación de estos con los avances de construcción. Los recursos no asignados se mantendrán en una cuenta independiente.
- **Publicación de Informes.** IDEI informará tanto el estado de los fondos asignados y no asignados como el impacto de los proyectos a través de dos reportes: a) Asignación/Uso de los Recursos y b) Reporte de Impacto y Desempeño. El primer reporte se realizaría de manera trimestral, mientras que el segundo sería anual hasta la total asignación de recursos. Los reportes de segunda opinión serán solicitados y publicados hasta la asignación completa de los recursos y serán publicados en el sitio web de IDEI.

Factores adicionales considerados

- **Estrategia de Sostenibilidad.** IDEI creó una estrategia de sostenibilidad con base en 5 ejes fundamentales: i) Sostenibilidad Institucional; ii) Sostenibilidad Ambiental; iii) Sostenibilidad Social; iv) Sostenibilidad Económica y; v) Sistemas de gestión e información. Asimismo, en un estudio de materialidad se identificaron 13 temas críticos que serán actualizados conforme se logren los objetivos.
- **Vinculación del Bono a la Sostenibilidad.** IDEI estableció el objetivo de contar con 800 mil metros cuadrados de construcción verde certificados bajo EDGE, EDGE Advanced o LEED antes de 2033. Actualmente, IDEI cuenta con 200 mil metros cuadrados certificados durante el periodo de 2015 a 2022. Lo anterior incrementaría sus metros cuadrados certificados 3.0x en un plazo de 10 años. Por lo anterior, se considera que IDEI establece SPTs exigentes y alcanzables. Para lo anterior, IDEI estipuló dos KPIs que ayudarán a la medición de sus objetivos.
- **Compensación por no cumplimiento.** IDEI se comprometió a compensar financieramente a los inversionistas con 25 puntos base (pb) adicionales al margen del cupón de ambas Emisiones, en caso de no cumplir algún SPT estipulado para 2024. Posteriormente, para IDEI 23 +2V, se compensarán 10pb adicionales si no se cumplen los SPTs de 2027. 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.** La emisión IDEI 23 +V cuenta 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). La emisión IDEI 23 +2V se encuentra en proceso de certificación. HR Ratings dará seguimiento a la obtención de la certificación de la segunda emisión, así como al análisis posterior de los CEBURS 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 de los Bonos Verdes Vinculados obtengan la certificación EDGE y/o LEED Oro, con las mejoras especificadas.

- **Información utilizada.** La evaluación se realizó con base en la información proporcionada por IDEI. Se considera relevante cualquier actualización o evento realizado durante el periodo de análisis que se haya llevado a cabo. HR Ratings realizará una visita a los desarrollos financiados y/o refinanciados con los recursos de las Emisiones para comprobar la veracidad de los datos proporcionados.

Factores que podrían bajar el nivel de impacto

- **Certificaciones Ambientales.** En caso de que los desarrollos financiados o refinanciados con recursos de los Bonos Verdes Vinculados 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 de los Bonos Verdes Vinculados 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 sostenible.

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.

Sustainability Bond Guidelines (SBG). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo del mercado de Bonos Sustentables.

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

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

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

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

Corporativos / ABS

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

Sustainable Impact / ESG

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

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

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

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

Negocios

Operaciones

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

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 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/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	IDEI 23 +V: HR GB 1+ IDEI 23+2V: Inicial
Fecha de última evaluación	IDEI 23 +V: 26 de octubre de 2022 IDEI 23+2V: Inicial
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	2021-mayo 2023
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Marco de Referencia de Bonos Verdes Vinculados a la Sostenibilidad de IDEI e información del Emisor.
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.