

VINTE 19-2X, 20X y 23X

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



Credit
Rating
Agency

VINTE 19-2X
SPO
Favorable

VINTE 20X
SPO
Favorable

VINTE 23X
SPO
Favorable

Sustainable Impact
20 de octubre de 2025

Octubre 2024

Favorable

Diciembre 2024

Favorable

Octubre 2025

Favorable



Luisa Adame

luisa.adame@hrratings.com

Directora de HR Sustainable Impact
Analista Responsable



Belén Cubero

belen.cubero@hrratings.com

Analista Sr. de HR Sustainable Impact

HR Ratings ratificó la opinión Favorable para las emisiones sustentables VINTE 19-2X, VINTE 20X y VINTE 23X colocadas por VINTE

La ratificación de la opinión Favorable para las emisiones con clave de pizarra VINTE 19X, VINTE 20X y VINTE 23X, (las Emisiones y/o los Bonos Sustentables y/o BX), que colocó VINTE¹ bajo el Marco de Referencia, considera la solución sostenible que ofrece la Entidad, en donde los recursos se destinaron al financiamiento de 19 diferentes desarrollos, que comprenden 15,435 viviendas con enfoque ambiental y social, distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana. Asimismo, el 84% de las viviendas se concentraron en los segmentos de interés social y medio. Por otro lado, la opinión considera la congruencia de la Estrategia de Sostenibilidad de la Entidad mediante su claridad y alineación al Marco de Referencia.

Resultado del SPO de los Bonos Sustentables de VINTE

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

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Análisis de Impacto Ambiental y Social

- **Análisis del Impacto Ambiental de los proyectos.** Los proyectos ambientales financiados emplearon materiales de construcción sostenible. La iluminación, los inodoros, los fregaderos y los calentadores son eficientes en el uso de agua y energía para su funcionamiento. Se incluyó la construcción de infraestructura hidroeléctrica, pluvial y para el tratamiento de aguas, de tal manera que se cumplió con lo establecido en la documentación legal de las Emisiones. Considerando la información de las tres emisiones sustentables², los indicadores ambientales señalan que el número de viviendas impactadas por la capacidad del sistema de tratamiento de aguas fue de 36,122 viviendas y el ahorro de CO² de las casas es 14,131 tCO². HR Ratings considera que los proyectos ambientales tienen un beneficio ambiental bueno y a largo plazo, y además hacen uso de tecnología para la reducción de la huella de carbono.
- **Análisis del Impacto Social de los proyectos.** 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. Considerando la información de las tres emisiones sustentables, los indicadores sociales señalan que la Entidad uso los recursos para la construcción de 21 desarrollos y mediante, las cuales se benefician 933 niños que atienden a dichas escuelas. HR Ratings considera que los proyectos cuentan con un impacto favorable y a largo plazo debido a que los desarrollos sostenibles permiten la creación de urbes sostenibles y asequibles³.

Cumplimiento con los Principios del ICMA (GBP y SBP)

1. Uso de Recursos

Los recursos netos, sin considerar gastos de colocación, que obtuvo VINTE a través de las Emisiones fueron de P\$407.0 millones (m) para VINTE 19-2X, P\$394.1m para la emisión VINTE 20X SDG y P\$1,485.3m para VINTE 23X SDG. Estos recursos fueron destinados en un 100% para capital de trabajo relacionado a desarrollos de vivienda horizontal sostenible en 19 diferentes desarrollos distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana⁴. Para las emisiones VINTE 19-2X y VINTE 20X SDG, desde la revisión de 2021 la totalidad de los recursos fueron dispuestos y asignados a los proyectos. Por otro lado, HR Ratings consideró desde la revisión anterior el uso de la totalidad de los recursos de VINTE 23X SDG en mayor de 2024 para el financiamiento de 15 desarrollos de vivienda horizontal sostenible. Adicionalmente, la población objetivo se encuentra dividida en tres segmentos: social, medio y medio-alto. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio.

2. Proceso de Selección y Evaluación

Los proyectos financiados con los recursos de los CEBURS contaron con alguno de los siguientes criterios seleccionados: (i) atención a la población objetivo y, (ii) cumplimiento de 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

² Los 19 diferentes proyectos distribuidos en ocho municipios diferentes de la República Mexicana fueron financiados con el monto total de las emisiones VINTE 18X, VINTE 19X, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG y VINTE 23X SDG. De esta forma, los resultados y el impacto sustentable considera la emisión VINTE 18X (amortizada en agosto de 2025) y VINTE 19X (amortizada el 29 de junio de 2022) debido a que la Entidad reporta de manera anual y agregada.

³ Los beneficios sociales consideran los recursos de VINTE 18X y VINTE 19X.

⁴ Los beneficios sustentables consideran los recursos de VINTE 18X y VINTE 19X.



ambiental y social que se ha logrado mediante los recursos de las Emisiones. Adicionalmente, VINTE cuenta con una Evaluación de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para determinar el impacto de los proyectos en el medio ambiente. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio.

3. Administración de Recursos

Los recursos de los BX, alineados al Marco de Referencia, fueron depositados en la cuenta general; por lo que la administración de los recursos dependió, en gran medida, de la voluntad y capacidad administrativa de la Entidad. No obstante, VINTE nos compartió claramente el uso de los recursos por desarrollo. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio.

4. Presentación de Informes

VINTE reporta en su página web los reportes de forma anual. La Entidad publicó el Reporte 2024, el cual menciona los montos asignados por cada emisión, proyectos que se financiaron, así como el impacto sustentable de las Emisiones. HR Ratings dará seguimiento a la publicación del Reporte de Bonos Sustentables 2025 en su página web. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio.

Análisis de Congruencia con la Estrategia de Sostenibilidad

- **Estrategia de Sostenibilidad.** VINTE cuenta con un Modelo de Sostenibilidad regido por cinco ejes de sostenibilidad. Estos son monitoreados con respecto a las comunidades en las que se desenvuelven y buscan tener por objetivo una mejora en la calidad de vida de las personas mediante complejos inmobiliarios sostenibles.
- **Marco de Referencia.** Fue creado en abril de 2018 y ha tenido dos modificaciones: la primera en 2020 y la segunda se realizó en noviembre de 2023. En la primera modificación se agregó la identificación de grupos de interés y la metodología de evaluación de impacto, mientras que en la segunda modificación se actualizaron los segmentos de la población objetivo de VINTE, mismos que toman en cuenta la Asociación Mexicana de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI).

Factores Adicionales Considerados

- **VINTE 19-2X.** Se colocó el 10 de junio de 2019 por un monto de P\$407.0m a un plazo de siete años y a una tasa fija de 10.0% anual. Su fecha de vencimiento sería el 1 de junio de 2026.
- **VINTE 20X (VINTE 20X SDG).** Se colocó el 4 de noviembre de 2020 por un monto de P\$400.0m a un plazo de siete años y a una tasa TIIE28 + 2.5% sin garantía específica alguna. Su fecha de vencimiento sería el 3 de noviembre de 2027.
- **VINTE 23X (VINTE 23X SDG).** Se colocó el 30 de noviembre de 2023 por un monto de hasta P\$1,500.0m a un plazo de cinco años y a una tasa TIIE28 + 2.5% sin garantía específica alguna. Su fecha de vencimiento sería el 27 de noviembre de 2028.
- **Información utilizada.** La evaluación realizada por HR Ratings se realizó con base en información proporcionada por VINTE a la fecha del presente reporte.



Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Criterios de evaluación utilizados para el análisis*	Criterios de Bonos Etiquetados, octubre 2024
Opinión de la evaluación anterior	VINTE 19-2X: Favorable VINTE 20X: Favorable VINTE 23X: Favorable
Fecha de última evaluación	13 de diciembre de 2024
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	Enero 2021- octubre 2025
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por el Emisor.

*Para más información con respecto a estos criterios de evaluación, favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

Las evaluaciones de Bonos Etiquetados, Vinculados a la Sostenibilidad, así como las Evaluaciones Riesgos ASG para Entidades, no son calificaciones de riesgo de crédito ni calificaciones NRSRO asignadas bajo el registro de HR Ratings con la SEC para ninguno de los activos para los cuales aplica dicho registro.

La evaluación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de evaluación. En nuestra página de internet www.hrratings.com 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.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS