

VINTE 20X, 23X SDG, 24X SDG, 25V y 25-2V



Credit
Rating
Agency

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

VINTE 20X
SPO
Favorable

VINTE 23X SDG
SPO
Favorable

VINTE 24X SDG
SPO
Favorable

VINTE 25V
SPO
Favorable

VINTE 25-2V
SPO
Favorable

Sustainable Impact
22 de junio de 2026

Diciembre 2024
Favorable

Octubre 2025
Favorable

Junio 2026
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 20X y VINTE 23X SDG. Asimismo, asignó la opinión Favorable para la emisión VINTE 24X SDG y para las emisiones verdes VINTE 25V y VINTE 25-2V colocadas por VINTE

HR Ratings ratificó la opinión Favorable para las emisiones con clave de pizarra VINTE 20X y VINTE 23X SDG, asignó la opinión Favorable de VINTE 24X SDG (las Emisiones Sustentables y/o los Bonos Sustentables y/o BX), así como asignó la opinión Favorable para las emisiones VINTE 25V y VINTE 25-2V (las Emisiones Verdes y/o los Bonos Verdes y/o BV), que colocó VINTE¹ bajo el Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte (Marco de Referencia Sustentable) y el Marco de Referencia de Bonos Verdes (Marco de Referencia Verde). Estas emisiones consideran la solución que ofrece la Entidad, de forma conjunta, en donde los recursos de las emisiones se destinaron al financiamiento de 26 diferentes desarrollos distribuidos en once municipios diferentes de la República Mexicana y en donde se registraron 23,975 casas con certificación EDGE. Las viviendas construidas con los Bonos Sustentables representaron 47.0% en segmentos de bajo y medio ingreso. Asimismo, ambos Marcos de Referencia y la operación de los Bonos Sustentables y los Bonos Verdes se encuentran alineados con los principios de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA), y cumplen de manera favorable. Por otro lado, la opinión considera la congruencia que guarda la Estrategia de Sostenibilidad de la Entidad debido a su claridad y alineación con los Marcos de Referencia.

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

Opinión "Favorable"					
Análisis de Cumplimiento con los Principios del ICMA		Análisis de Impacto		Congruencia con Estrategia de Sostenibilidad	
Principio del ICMA	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	✓	Visión a largo plazo	✓
Administración de Recursos	✓	Ciclo de Vida del Proyecto	✓	Impacto del proyecto hacia objetivos	✓
Presentación de Informes	✓	Impacto según contexto del proyecto	✓	Sistema de Monitoreo y plan de mitigación de externalidades	✓

Análisis de Impacto Ambiental y Social

- Beneficios de los Bonos Sustentables.** El beneficio social de los proyectos asociados a los Bonos Sustentables logró distribuir, en promedio, el 47.0% de las viviendas en segmentos de bajo y medio ingreso. Al atender de forma directa a familias con rangos de ingresos de P\$12.0 mil a P\$50.0 mil pesos mensuales (correspondientes a los sectores socioeconómicos D a C+), la clasificación de las viviendas como asequibles permite la inclusión y la movilidad social de la población objetivo.
- Beneficios ambientales de Bonos Verdes.** De acuerdo con datos de la Entidad, el beneficio de los Bonos Verdes se enfocó en el desarrollo de viviendas y ecotecnologías que permitan una disminución en las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). Entre los principales resultados observados destacan la certificación de 10,642 viviendas EDGE y EDGE Advanced, ahorro del 32.7% en consumo de agua, 32.1% en consumo de energía y 53.4% en carbono incorporado en materiales, así como una reducción de 13,659 tCO₂ derivada de la operación de las viviendas certificadas. Asimismo, se registraron ahorros superiores a 983,158 m³ de agua al año, tratamiento de aproximadamente 1.2 millones de m³ de agua residual, instalación de 55 sistemas solares y desarrollo de infraestructura verde mediante la construcción de 61,827m² de áreas verdes y la plantación de 4,874 árboles. En conjunto, los resultados muestran un beneficio ambiental que hace frente ante los efectos del cambio climático. HR Ratings dará seguimiento a la publicación del Reporte de Impacto 2025 en julio de 2026.

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 sustentables fueron de P\$394.0 millones (m) para la emisión VINTE 20X SDG, P\$1,485.3m para VINTE 23X SDG y P\$492.2m para VINTE 24X SDG. Por otra parte, los recursos netos obtenidos a través de las Emisiones Verdes fueron de P\$1,381.2m para VINTE 25V y P\$1,087.4m para VINTE 25-2V. Estos recursos fueron destinados en un 100% para capital de trabajo relacionado a desarrollos de vivienda horizontal sostenible en 26 diferentes desarrollos distribuidos en once municipios diferentes de la República Mexicana y la población objetivo se encuentra dividida en tres segmentos: social, medio y medio-alto. Adicionalmente, 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 Bonos Sustentables y Bonos Verdes 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 cualquiera de los dos Marcos de Referencia (Sustentable y Verde). 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 Sustentables y Verdes. De acuerdo con la Entidad y alineado al Marco de Referencia Sustentable, se cuenta con una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para determinar el impacto de los proyectos en el medio ambiente. Por otra parte, y como principal diferencia, el Marco de Referencia de Bonos Verdes incorpora explícitamente el análisis de riesgos asociados al cambio climático dentro de la evaluación técnica de los proyectos, actualiza su referencia a estándares internacionales vigentes e incorpora criterios de exclusión. La Entidad nos compartió las minutas y reportes detallados del proceso de selección de proyectos, así como los reportes de las MIA para los Bonos Sustentables y el análisis de riesgos asociados al cambio climático de los Bonos Verdes. Los reportes de las MIA mostraron la autorización en materia de impacto ambiental de los proyectos que señalan las etapas del proyecto, la alineación de las características apegadas a las leyes y bajo condiciones sustentables en estos procesos. En cuanto al análisis de riesgo al cambio climático, se observa un análisis de los riesgos físicos y las tendencias en el portafolio. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio.

3. Administración de Recursos

Los dos Marcos de Referencia establecen que los recursos serán supervisados por el Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial (el "CAART") mediante mecanismos internos de seguimiento y reportes periódicos, además de definir lineamientos para la inversión temporal de recursos no asignados en instrumentos de bajo riesgo. Ambos permiten financiar nuevos proyectos y refinanciar inversiones elegibles. No obstante, el Marco de Referencia de Bonos Verdes incorpora elementos adicionales de trazabilidad, incluyendo una subcuenta específica para la administración de los recursos, un periodo de asignación de entre seis y doce meses, una ventana de refinanciamiento limitada a 24 meses y la exclusión de inversiones temporales en actividades intensivas en carbono.

HR Ratings señala la transparencia y eficiencia del seguimiento de los recursos de los Bonos Sustentables en la cuenta general, así como el seguimiento de los recursos de los Bonos Verdes en su subcuenta específica. Asimismo, se observó que la Entidad asignó la totalidad de los recursos, tanto de los Bonos Sustentables como de los Bonos Verdes, a refinanciamiento de proyectos dentro del *look back period* estipulado en cada Marco de Referencia. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio y dará seguimiento a la administración de los recursos no asignados.

4. Presentación de Informes

Ambos Marcos de Referencia mencionan que se debe reportar en su página web los reportes relacionados con la asignación de recursos, proyectos financiados e indicadores de desempeño ambiental y social de forma anual. Al momento de esta evaluación, la Entidad cuenta con el Reporte 2024 publicado en la página web, 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 con la información de los Bonos Verdes. Como elementos diferenciadores, el Marco de Referencia de Bonos Verdes incorpora el desglose entre financiamiento y refinanciamiento, información adicional sobre recursos pendientes de asignación y la realización de verificaciones externas periódicas sobre la asignación de recursos, elegibilidad de proyectos e impactos ambientales reportados. HR Ratings considera que VINTE cumple de forma Favorable con este principio y dará seguimiento a la publicación adecuada en su página web.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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. HR Ratings opina que las emisiones etiquetadas de VINTE son congruentes con la estrategia sustentable, ya que su objetivo principal se enfoca en el impulso de desarrollos de vivienda sostenibles que permitan una mayor calidad de vida en las comunidades.
- **Marco de Referencia Sustentable.** 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 a la Asociación Mexicana de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI). Este Marco de Referencia alinea los proyectos a ocho de los 17 ODS, a los Principios de Bonos Verdes (GBP), Sociales (SBP) y con la Guía de los Bonos Sustentables (SBG) del ICMA, así como a los Estándares de Impacto ODS para bonos de la ONU.
- **Marco de Referencia Verde.** Creado en mayo de 2025, con el fin de tener un marco para financiamiento etiquetado verde con categorías verdes elegibles. Este Marco de Referencia también se encuentra alineado a seis de los 17 ODS, a los GBP y a los principios de los Préstamos Verdes de la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA, por sus siglas en inglés). Adicionalmente, reconoce la Taxonomía Sostenible de México (TSM) y alinea sus proyectos y actividades dentro de la medida de lo posible.

Factores Adicionales Considerados

- **VINTE 20X (VINTE 20X SDG).** Se colocó el 11 de noviembre de 2020 por un monto de P\$400.0m a un plazo de siete años y a una tasa $TIIE_{28} + 2.5\%$. Su fecha de vencimiento sería el 3 de noviembre de 2027.
- **VINTE 23X (VINTE 23X SDG).** Se colocó el 4 de diciembre de 2023 por un monto de P\$1,500.0m a un plazo de cinco años y a una tasa $TIIE_{28} + 2.5\%$. Su fecha de vencimiento sería el 27 de noviembre de 2028.
- **VINTE 24X (VINTE 24X SDG)..** Se colocó el 21 de noviembre de 2024 por un monto de hasta P\$500.0m a un plazo de siete años y a una tasa fija. Su fecha de vencimiento sería el 27 de noviembre de 2031.
- **VINTE 25V y VINTE 25-2V.** Se colocaron el 17 de junio de 2025 por un monto conjunto de P\$2,500m y a un plazo de cinco años y siete años, respectivamente. Su fecha de vencimiento sería el 11 de junio de 2030 y el 17 de junio de 2032, respectivamente.

Factores de seguimiento

- **Información utilizada.** La evaluación realizada por HR Ratings se realizó con base en información proporcionada por VINTE a la fecha del presente reporte. Cualquier actualización o evento relevante se considerará como parte de seguimiento para mantener el SPO o la opinión Favorable vigente.
- **Incumplimiento del cuarto principio del ICMA.** En caso de que la Entidad no cumpla con el cuarto principio del ICMA, HR Ratings podría retirar opinión *Favorable* de las Emisiones.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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
Resultado de la evaluación anterior	VINTE 20X: Favorable VINTE 23X SDG: Favorable VINTE 24X SDG: Inicial VINTE 25V: Inicial VINTE 25-2V: Inicial
Fecha de última evaluación	VINTE 20X: 27 de mayo de 2025 VINTE 23X SDG: 27 de mayo de 2025 VINTE 24X SDG: Inicial VINTE 25V: Inicial VINTE 25-2V: Inicial
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	Enero 2021- Junio 2026
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por la Entidad.

*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