MORNINGSTAR | SUSTAINALYTICS

Opinión de segunda parte de Sustainalytics

Marco de Referencia de los Bonos Verdes de Vinte

23 de mayo de 2025

Propietario y ubicación del marco:
Vinte Viviendas Integrales, SAB de CV
Ciudad de México, México

Sector:
Bienes raíces

Evaluación general

Contribución a la sostenibilidad

Alineación de principios

Aligned

Principios de Bonos Verdes 2021
Principios de Préstamos Verdes 2025

Contribución a los objetivos de desarrollo sostenible (SDG)

Contactos:

Gizem Celik Bayar
Analista sénior
Gizem.CelikBayar@morningstar.com

Taylor Ball
Analista
Taylor.Ball@morningstar.com

Camilo Barrientos
Analista asociado
Camilo.Barrientos@morningstar.com

Meenakshi Agarwal
Gerente
Meenakshi.Agarwal@morningstar.com

Hrithik Sharma
Líder regional de las Américas
Hrithik.Sharma@morningstar.com

Resumen de la evaluación

Vinte Viviendas Integrales ha desarrollado el Marco de Bonos Verdes Vinte, con fecha de mayo de 2025, bajo el cual pretende emitir bonos verdes y obtener préstamos verdes para financiar proyectos en México en siete categorías ambientales. Hemos evaluado la Contribución General a la Sostenibilidad del Marco como **Fuerte**, con base en el promedio de la contribución a la sostenibilidad de las siete categorías de destino de los fondos. Según nuestra metodología, hemos aplicado la misma ponderación en todas las categorías.

Vinte pretende financiar gastos ambientales en edificios verdes, gestión sostenible del agua y de las aguas residuales, eficiencia energética, energías renovables, gestión sostenible de los recursos naturales, tecnologías de producción de productos y procesos adaptados a la economía circular, y prevención y control de la contaminación. Con respecto a las categorías relacionadas con la eficiencia energética, la energía renovable, el agua, los paisajes verdes y los residuos, la Compañía financiará equipos energéticamente eficientes, la instalación de paneles solares fotovoltaicos o equipos solares térmicos, sistemas de infiltración de agua de lluvia, espacios verdes urbanos y estaciones de reciclaje, todo lo cual respaldará firmemente la transición hacia una economía baja en carbono de los hogares y comunidades que desarrolla la Compañía.

En la categoría de Edificios verdes, Vinte financiará y refinanciará los gastos de construcción y modernización de viviendas residenciales que estén o vayan a estar certificadas por dos niveles de certificación EDGE, como se hace referencia en el Marco. Para la refinanciación antes de 2024, ambos niveles de certificación EDGE situan a las casas entre los edificios residenciales con mejor desempeño en términos de eficiencia energética, lo que contribuye fuertemente a la descarbonización del sector de la construcción. Sin embargo, los niveles de certificación no requieren que los edificios sean cero emisiones de carbono en términos de generación de energía, lo que es particularmente relevante para las nuevas construcciones y un paso fundamental para lograr cero emisiones netas en el sector de la construcción para 2050. Sin embargo, se espera que los gastos reduzcan significativamente las emisiones de los edificios y apoyen su descarbonización.

Esta Opinión de segunda parte proporciona nuestra opinión independiente en un momento determinado del Marco a la fecha de observación indicada anteriormente. Nuestras evaluaciones de la contribución a la sostenibilidad y la alineación de los principios se basan en nuestro Marco de evaluación para el uso de los instrumentos de ingresos (véase también el Anexo 1: Descripción general del marco de evaluación). Nuestra opinión también considera información adicional que el propietario del Marco proporcionó hasta la fecha de evaluación, así como información pública y no pública.

Respecto a los gastos relacionados con la economía circular, la Compañía financiará gastos de compras e I+D incluidos materiales de construcción que se utilizarán únicamente en viviendas certificadas, los cuales se espera que contribuyan significativamente a la reducción de las emisiones incorporadas en el parque de edificios.

Hemos evaluado el Marco como **Alineado** con los Principios de Bonos Verdes 2021 y los Principios de Préstamos Verdes 2025.

©2025 Morningstar Sustainalytics

Desglose por categoría de destino de los fondos

Hemos evaluado la contribución general del Marco a la sostenibilidad como **Fuerte**, con base en la contribución promedio a la sostenibilidad de las categorías de destino de los fondos del Marco. Según nuestra metodología, hemos distribuido el peso equitativamente entre las categorías, como se muestra a continuación.

Categoría	Nivel de contribución a la sostenibilidad	Ponderación
Edificios ecológicos	Neutral · Moderate · **Significant** · Strong	14.3 %
Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales	Neutral · Moderate · Significant · **Strong**	14.3 %
Eficiencia energética	Neutral · Moderate · Significant · **Strong**	14.3 %
Energía renovable	Neutral · Moderate · Significant · **Strong**	14.3 %
Gestión sostenible de los recursos naturales	Neutral · Moderate · Significant · **Strong**	14.3 %
Producción de productos, tecnologías y procesos adaptados a la economía circular	Neutral · Moderate · **Significant** · Strong	14.3 %
Prevención y control de la contaminación	Neutral · Moderate · Significant · **Strong**	14.3 %

©2025 Morningstar Sustainalytics

Descripción general del emisor y estrategia de sostenibilidad

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. es un desarrollador de terrenos y constructor de viviendas integrado verticalmente que ofrece una gama diversa de productos de vivienda a personas en México. La Compañía opera en toda la cadena de valor de la vivienda, incluidos la adquisición de terrenos, el análisis de viabilidad, los permisos, las licencias, la urbanización, el diseño, la construcción y la comercialización de viviendas. Fundada en 2001 y con sede en la Ciudad de México, México, Vinte empleaba 2,155 personas al 31 de diciembre de 2023.

La estrategia de sostenibilidad de la Compañía se centra en mejorar la calidad de vida de las personas proporcionando complejos inmobiliarios con diseños, equipamientos y comodidades sostenibles. Como parte de la estrategia, Vinte promueve la conservación de agua y energía incorporando características como plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidades de hasta 31 litros por segundo, así como pozos de infiltración de agua de lluvia en 39 hectáreas, instalados en 2023. La Compañía también lidera otras iniciativas de sostenibilidad, como el proyecto de viviendas Cero Gas, que incluye 56 viviendas piloto que lograron hasta un 42 % de ahorro energético en 2019 en comparación con la línea base de 2018. Para 2023, Vinte había entregado 13,000 viviendas certificadas con los niveles EDGE Certified y EDGE Advanced, con el objetivo de construir más de 25,000 viviendas certificadas EDGE y EDGE Advanced para 2030.

El Comité de Sostenibilidad de Vinte establece planes y supervisa la evaluación de los resultados de sostenibilidad de la Compañía en el corto, mediano y largo plazo. El comité también implementa un Sistema de Gestión Ambiental y Social (ESMS), que incluye las políticas y los manuales operativos de Vinte para procesos específicos. El ESMS se divide en áreas corporativas y operativas, cada una con subsistemas de gestión que tienen objetivos claros y métricas mensurables. Mientras tanto, el equipo de Gestión de Sostenibilidad, en coordinación con el equipo de Gestión de Relaciones con Inversores, supervisa el ESMS de Vinte con el apoyo del Comité de Sostenibilidad, que está compuesto por representantes de áreas operativas clave y la Alta Dirección. El Comité de Sostenibilidad celebra al menos dos sesiones al año para discutir todos los temas de sostenibilidad y estrategia de sostenibilidad de la Compañía, con la supervisión del directorio y el presidente.

La Compañía publica cada año un informe de sostenibilidad en el que se describe su estrategia, objetivos, iniciativas y logros, de acuerdo con los Estándares GRI.[1]

[1] Vinte, "Informe Anual de Sostenibilidad 2023", (2023), disponible en: https://vinte.com/wp-content/uploads/2024/10/IA_Vinte_2023_VF-FULL-HD.pdf

©2025 Morningstar Sustainalytics

Alineación de principios

Hemos evaluado el Marco de Bonos Verdes de la Compañía de la siguiente manera:

Principios de Bonos Verdes 2021: **Alineados**

Principios de Préstamos Verdes 2025: **Alineados**

La Compañía y sus subsidiarias tienen la intención de emitir bonos y obtener préstamos[2] de conformidad con el Marco. Vinte garantizará la alineación de todas las emisiones de sus filiales con los cuatro componentes centrales de los principios, tal como se definen en el Marco.

Evaluación detallada de alineación de principios

Uso de los recursos

Alineado

Alineación con los requisitos básicos

- El Marco describe adecuadamente los criterios de elegibilidad.
- Se espera que todos los gastos proporcionen claros beneficios ambientales.

Consideraciones adicionales

- La Compañía se ha comprometido con las siguientes prácticas, que van más allá de los requisitos básicos:
  - La Compañía ha definido un período retrospectivo de 24 meses para la refinanciación.

Evaluación y selección de proyectos

Alineado

Alineación con los requisitos básicos

- El Marco describe un proceso de gobernanza para la evaluación y selección de proyectos elegibles.
- El Marco comunica los objetivos de sostenibilidad ambiental o social de los proyectos elegibles.
- El Marco describe un proceso para identificar y gestionar los riesgos ambientales y sociales percibidos asociados con los proyectos elegibles.

Consideraciones adicionales

- Vinte se ha comprometido con las siguientes prácticas, que van más allá de los requisitos básicos:
  - La Compañía describe cómo los proyectos elegibles respaldan sus objetivos y estrategia generales de sostenibilidad.
  - La Compañía indica los SDG a los que espera contribuir a través de proyectos elegibles.
  - La Compañía pretende alinear el Marco con los criterios establecidos en la taxonomía sostenible de México, en la medida de lo posible.

[2] Vinte no etiquetará ninguna facilidad de préstamo de múltiples tramos de conformidad con el Marco.

©2025 Morningstar Sustainalytics

- El Marco excluye la financiación de actividades relacionadas con el tabaco, el alcohol, las armas, los juegos de azar, la explotación de los derechos humanos, los combustibles fósiles, la energía nuclear y la pornografía.

Gestión de los fondos

Alineado

Alineación con los requisitos básicos

- El Marco describe una estructura de gobernanza, incluida la asignación de responsabilidad por la gestión de los ingresos.
- El Marco describe los procesos y sistemas que se utilizarán para realizar el seguimiento de los ingresos.
- El Marco describe la colocación temporal prevista para el saldo de los ingresos no asignados.

Consideraciones adicionales

- Vinte se ha comprometido con las siguientes prácticas, que van más allá de los requisitos básicos:
  - La Compañía tiene la intención de asignar todos los recursos a proyectos elegibles dentro de los 6 a 12 meses posteriores a la emisión.
  - A la espera de la asignación completa, los ingresos temporales se mantendrán en valores con calificación AAA, títulos gubernamentales o fondos de inversión de renta fija a corto plazo, excluidas las inversiones asociadas con activos intensivos en carbono.
  - La Compañía obtendrá garantía de un tercero para sus sistemas de seguimiento interno.

Publicación de informes

Alineado

Alineación con los requisitos básicos

- Vinte proporcionará un informe anual de asignación hasta el vencimiento de los instrumentos, incluidas las líneas de crédito renovables.

Consideraciones adicionales

- Vinte se ha comprometido con las siguientes prácticas, que van más allá de los requisitos básicos:
  - La Compañía publicará un informe de asignación a nivel de proyecto que enumerará los proyectos financiados, incluido un desglose entre financiamiento y refinanciamiento.
  - La Compañía informará sobre las métricas de impacto cualitativas y cuantitativas de los proyectos, cuando sea posible.
  - El Marco indica al menos una métrica de impacto para cada categoría.
  - La Compañía obtendrá verificación de terceros para el informe de impacto.
  - La Compañía publicará anualmente informes de asignación e impacto en su sitio web, como parte del Informe Anual de Sostenibilidad.

©2025 Morningstar Sustainalytics

Contribución a la sostenibilidad

Vinte pretende utilizar los recursos provenientes de los instrumentos emitidos u obtenidos bajo el Marco para financiar y refinanciar proyectos y actividades, incluidos gastos de capital y operativos, que se espera que generen beneficios ambientales en México.

Hemos evaluado la contribución general del Marco a la sostenibilidad como **Fuerte**, con base en la contribución promedio a la sostenibilidad de las categorías de destino de los fondos del Marco. Según nuestra metodología, hemos distribuido el peso equitativamente entre las categorías.

Contribución a la sostenibilidad

Contribución a la sostenibilidad por categoría de uso de los ingresos

Edificios ecológicos

Hemos evaluado la contribución a la sostenibilidad de la categoría de edificios ecológicos como **significativa.**

Los edificios elegibles tendrán una certificación reconocida mundialmente: EDGE (Certificado y Avanzado).[3] Sin embargo, los criterios no exigen que los edificios estén libres de combustibles fósiles en relación con la generación de energía. Sin embargo, se espera que la construcción de edificios certificados y las renovacioness para lograr la certificación mencionada aumenten significativamente la eficiencia energética y contribuyan a la descarbonización del sector de la construcción.

Gastos por categoría

Gasto	Descripción
Construcción y remodelación de edificios verdes	► Construcción y remodelación de viviendas, antes y después de 2024, que hayan logrado o se espera que alcancen los siguientes niveles de certificación EDGE: Certificación EDGE y EDGE Advanced. ► Excluye edificios comerciales e industriales.

Comentario analítico

En 2022, las operaciones de construcción representaron el 30 % del consumo final de energía mundial y el 26 % de las emisiones de gases de efecto invernadero (GHG) relacionadas con la energía.[4] Muchos países están fortaleciendo los códigos de eficiencia energética y los estándares de desempeño de la construcción, y acelerando la adopción de sistemas energéticamente eficientes y tecnologías de energía renovable para reducir las emisiones y mejorar la sostenibilidad en el sector de la construcción. Sin embargo, el sector de la construcción necesitará acelerar aún más su progreso hacia la descarbonización para lograr emisiones netas cero para 2050. Un punto de referencia clave para que el parque inmobiliario alcance los objetivos de cero emisiones netas

[3] EDGE: https://edgebuildings.com/certify/certification/
[4] IEA, "Buildings", disponible en: https://www.iea.org/energy-system/buildings

©2025 Morningstar Sustainalytics

es la implementación de códigos de carbono cero para los sectores residencial y comercial para 2030. En 2020, solo el 5 % de los edificios nuevos estaban preparados para generar cero emisiones de carbono, mientras que el objetivo es alcanzar el 100 % en 2030 para cumplir con los objetivos climáticos acordados internacionalmente.[5] Los edificios que son altamente eficientes energéticamente y que no dependen de la generación de energía a partir de combustibles fósiles en el sitio desempeñan un papel vital para cerrar esta brecha y son fundamentales para descarbonizar el sector de la construcción a nivel mundial.

Para los edificios construidos antes de 2024, se espera que las certificaciones dentro de los criterios de elegibilidad del Marco coloquen a los edificios elegibles entre los de mejor desempeño en su región en términos de eficiencia energética, lo que indica una fuerte contribución a la descarbonización del sector de la construcción, con mejoras de eficiencia energética del 20 % y el 40 % sobre la línea de base regional para las certificaciones EDGE y EDGE Advanced, respectivamente. Sin embargo, los criterios no exigen que los edificios estén libres de combustibles fósiles en su generación de energía, lo que crea un riesgo de dependencia de los combustibles fósiles, lo cual es particularmente relevante para las nuevas construcciones, específicamente aquellas construidas después de 2024. No obstante, junto con las reformas de viviendas para lograr certificaciones reconocidas mundialmente, se espera que los gastos financiados bajo esta categoría contribuyan significativamente a la descarbonización del sector de la construcción.

Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales

Hemos evaluado la contribución a la sostenibilidad de la categoría de gestión sostenible del agua y las aguas residuales como **Fuerte**. Las inversiones en esta categoría incluyen el desarrollo de sistemas de tratamiento de aguas residuales e infiltración de aguas pluviales y la infraestructura necesaria para apoyar estos sistemas. Se espera que los gastos contribuyan positivamente a la reutilización, el reciclaje y la calidad del agua.

Gastos por categoría

Gasto	Descripción
Desarrollo de sistemas de infiltración de agua de lluvia e infraestructura de apoyo	► Construcción de sistemas de infiltración de aguas pluviales que funcionen como sistemas de recarga de acuíferos subterráneos, así como la infraestructura que soporte estos sistemas.
Desarrollo de sistemas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura de apoyo	► Construcción de plantas centrales de tratamiento de aguas residuales en comunidades que estén conectadas a los hogares, así como la infraestructura que soporta estos sistemas. ► Excluye la operación y el mantenimiento de los sistemas.

Comentario analítico

Según la UNESCO, aproximadamente el 26 % de la población mundial no tiene acceso a agua potable y el 46 % carece de acceso a servicios de saneamiento gestionados de manera segura. Además, se espera que la población urbana mundial que enfrenta escasez de agua aumente a

[5] Ibidem.

©2025 Morningstar Sustainalytics

entre 1.700 y 2.400 millones para 2050, desde 930 millones en 2016.[6] A nivel mundial, se estima que en 2022 se produjeron 268 mil millones de m^3 de aguas residuales domésticas, mientras que solo el 58 % se recolectó y se entregó a plantas de tratamiento, donde se trató y descargó de manera segura.[7,8] Además, alrededor de una cuarta parte de la población mundial enfrenta niveles extremadamente altos de estrés hídrico, utilizando más del 80 % de su suministro anual de agua dulce renovable.[9] Este desafío también es evidente en México, que en 2024 ocupó el puesto 26.° en cuanto a países con mayor estrés hídrico. En las últimas tres décadas, el país ha experimentado una disminución de aproximadamente el 30 % en la disponibilidad de agua per cápita, impulsada por sequías prolongadas, crecimiento demográfico y patrones fluctuantes de precipitaciones.[10,11] La falta de acceso a agua potable y saneamiento en combinación con el uso extensivo de fuentes de agua dulce y subterránea ilustran la necesidad de una mayor infraestructura para el tratamiento de aguas residuales y sistemas de recarga de aguas subterráneas.

De conformidad con el Marco, se desarrollarán sistemas de infiltración de aguas pluviales y sistemas de tratamiento de aguas residuales, y se encomendará su operación a los gobiernos locales una vez finalizados. Los sistemas de infiltración de aguas pluviales funcionarán como sistemas de recarga de aguas subterráneas, reabasteciendo los acuíferos y contribuyendo significativamente al suministro de agua. En cuanto a los sistemas de tratamiento de aguas residuales, se construirán plantas de tratamiento que se conectarán a las viviendas residenciales de las comunidades de Vinte. Los criterios de elegibilidad especifican que las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se construirán de acuerdo con todas las leyes regionales y los requisitos para el control de contaminantes de la descarga de agua tratada. Sin embargo, el Marco no contiene criterios sobre medidas para prevenir fugas de agua. No obstante, se espera que el gasto en esta categoría en general contribuya en gran medida al suministro, la calidad y la reutilización del agua.

Eficiencia energética

Hemos evaluado la contribución a la sostenibilidad de la categoría de eficiencia energética como **Fuerte**. Las inversiones bajo esta categoría incluyen el financiamiento de materiales y equipos energéticamente eficientes que promueven la eficiencia energética en edificios residenciales. Los equipos financiados no funcionarán con combustibles fósiles. Se espera que los gastos demuestren una fuerte contribución a la mejora de la eficiencia energética en los edificios residenciales.

[6] UNESCO, "Imminent risk of a global water crisis, warns the UN World Water Development Report 2023", (2023), disponible en: https://www.unesco.org/en/articles/imminent-risk-global-water-crisis-warns-un-world-water-development-report-2023
[7] UN Water, "Progress on the proportion of domestic and industrial wastewater flows safely treated", (2024), disponible en: https://www.unwater.org/sites/default/files/2024-08/SDG6_Indicator_Report_631_Progress-on-Wastewater-Treatment_2024_EN_0.pdf
[8] UNESCO, "The United Nations World Water Development Report 2024: water for prosperity and peace", (2024), disponible en: https://www.unesco.org/reports/wwdr/en/2024/s
[9] UNESCO, "Imminent risk of a global water crisis, warns the UN World Water Development Report 2023", (2023), disponible en: https://www.unesco.org/en/articles/imminent-risk-global-water-crisis-warns-un-world-water-development-report-2023
[10] Aqueduct, "Country Rankings", disponible en: https://www.wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/?country=MEX
[11] Pacheco-Treviño, S. y Manzano-Camarillo, M. "Review of water scarcity assessments: Highlights of Mexico's water situation", (2024), disponible en https://doi.org/10.1002/wat2.1721

©2025 Morningstar Sustainalytics

Gastos por categoría

Gasto	Descripción
Inversiones en materiales y equipos para proporcionar eficiencia energética	► Instalación de materiales y equipos dedicados a aumentar la eficiencia energética, como materiales de aislamiento, puertas y ventanas energéticamente eficientes e iluminación LED en edificios residenciales. ► Excluir equipos alimentados por combustibles fósiles.

Comentario analítico

El funcionamiento de los edificios representa el 30 % del consumo final de energía mundial y el 26 % de las emisiones globales relacionadas con la energía; la mayoría de estas emisiones resultan de la electricidad utilizada para calentar y refrigerar los edificios.[12] Para 2030, la demanda mundial de electricidad para refrigeración de espacios en edificios podría aumentar hasta un 40 % a nivel mundial, lo que resalta la importancia de incorporar medidas de eficiencia energética en los edificios.[13] Entre 2010 y 2023 se registró una mejora media anual de la intensidad energética de los edificios del 1.4 %.[14] Sin embargo, para alcanzar cero emisiones netas en 2050, las mejoras anuales en la eficiencia energética deben triplicarse para alcanzar una tasa de mejora promedio del 4.4 % anual.[15]

Los gastos elegibles incluyen la instalación de materiales y equipos que mejoren la eficiencia energética de las viviendas, como material de aislamiento, iluminación LED, ventanas y puertas energéticamente eficientes. El Marco excluye la financiación de equipos alimentados por combustibles fósiles. Se espera que estos gastos proporcionen fuertes beneficios ambientales al reducir las emisiones de GHG de las operaciones de construcción.

Energía renovable

Hemos evaluado la contribución a la sostenibilidad de la categoría de energía renovable como **Fuerte.** La Compañía pretende invertir en activos de energía renovable alimentados por fuentes solares, garantizando así un suministro de energía sostenible y con bajas emisiones de carbono. Por lo tanto, se espera que los gastos en esta categoría respalden firmemente el objetivo a largo plazo de lograr la generación de energía con cero emisiones en los edificios.

Gastos por categoría

Gasto	Descripción
Inversiones para proporcionar energía renovable e infraestructura para apoyar estos sistemas	► Inversiones relacionadas con la energía solar fotovoltaica, como la energía solar fotovoltaica en tejados para la generación de electricidad o sistemas solares térmicos como calentadores de agua solares en edificios residenciales, así como la infraestructura necesaria para respaldar estos sistemas.

[12] IEA, "Buildings", disponible en: https://www.iea.org/energy-system/buildings
[13] IEA, "Space Cooling", disponible en: https://www.iea.org/energy-system/buildings/space-cooling
[14] IEA, "Energy Efficiency 2024", (2024), disponible en: https://www.iea.org/reports/energy-efficiency-2024
[15] Ibidem.

©2025 Morningstar Sustainalytics

Comentario analítico

Como se señaló anteriormente, la mayoría de las emisiones resultantes del funcionamiento de los edificios se deben a la generación de electricidad utilizada para calentarlos y enfriarlos, lo que indica la necesidad de cambiar la generación de energía para edificios hacia energías renovables con bajas emisiones de carbono. En 2021, aproximadamente el 10 % de la demanda energética de los edificios se cubrió con electricidad renovable y la proporción de energía renovable en el calor consumido en los edificios fue del 11.5 %.[16] La participación de la energía eólica y solar en los edificios debería aumentar al 40 % para 2030 y al 68 % para 2050 desde su nivel del 9 % en 2020, para alinearse con el escenario de emisiones netas cero.[17] En este contexto, la generación de energía renovable in situ debería aumentar rápidamente, mediante inversiones aceleradas como la energía solar fotovoltaica o la energía solar térmica, para apoyar la descarbonización del sector de la construcción.

Se prevé que los gastos relacionados con la instalación de activos de energía solar en edificios residenciales promuevan el uso de sistemas de electricidad y calefacción con bajas emisiones de carbono. Como resultado, se espera que los activos de energía renovable elegibles hagan una fuerte contribución a la reducción de la dependencia de fuentes de energía con alto contenido de emisiones y respalden la transición del parque inmobiliario hacia cero emisiones de carbono.

Gestión sostenible de los recursos naturales

Hemos evaluado la contribución a la sostenibilidad de la categoría Gestión sostenible de los recursos naturales como **Fuerte**. Vinte pretende financiar el desarrollo de espacios verdes urbanos, aplicando medidas para preservar la biodiversidad del entorno. Se espera que las inversiones en espacios verdes públicos y parques contribuyan a reducir el calor excesivo en las ciudades y a mitigar la isla de calor urbana.

Gastos por categoría

Gasto	Descripción
Desarrollo de espacios verdes urbanos	► Proyectos de "Reforestación o forestación". ► Los gastos elegibles se limitarán a proyectos de paisajismo, parques y áreas verdes dentro de las comunidades de Vinte. ► La compañía utilizará árboles adaptados a las condiciones del lugar.

Comentario analítico

El efecto de isla de calor urbana puede ser un grave riesgo para la salud durante las olas de calor y los fenómenos de calor extremo. Surge a medida que los municipios reemplazan la vegetación con superficies impermeables que absorben el calor. La exposición al calor excesivo está relacionada con una mayor morbilidad y mortalidad, especialmente en subpoblaciones vulnerables, como los ancianos. Los estudios sugieren que los parques urbanos afectan la temperatura del aire en las áreas urbanas, con un efecto de enfriamiento promedio de aproximadamente 1.°C, mientras que

[16] REN21, "Renewables 2024 Global Status Report", (2024), disponible en: https://www.ren21.net/gsr-2024/modules/energy_demand/02_renewables_in_buildings/
[17] IEA, "Technology and innovation pathways for zero-carbon-ready buildings by 2030", (2022), disponible en: https://www.iea.org/reports/solar-pv-and-wind-supply-about-40-of-building-electricity-use-by-2030

©2025 Morningstar Sustainalytics

los parques pueden mitigar el calor urbano en áreas urbanas circundantes más amplias, con un efecto de hasta 1 km desde el límite del parque.[18]

Los proyectos de paisajismo elegibles de Vinte apoyarán la preservación de la biodiversidad en la región, especialmente porque la Compañía utilizará árboles adaptados a las condiciones del sitio, excluido el uso de especies invasoras. En general, se espera que estas inversiones aumenten los espacios verdes en las zonas y comunidades urbanas, contribuyendo en gran medida a reducir las temperaturas del aire y de la superficie en las ciudades.

Producción de productos, tecnologías y procesos adaptados a la economía circular

Hemos evaluado la contribución a la sostenibilidad de la categoría Producción de productos, Tecnologías y Procesos adaptados a la economía circular como **Significativa**.

La Compañía pretende financiar la adquisición de materiales de construcción y gastos de I+D relacionados con la mejora y el desarrollo de productos sostenibles destinados a ser utilizados en viviendas con certificación EDGE o EDGE Advanced, y la instalación de mobiliario urbano sostenible. Si bien el grado de beneficio que puede esperarse de los gastos en I+D sigue siendo incierto, se espera que las inversiones generales en esta categoría contribuyan significativamente a una economía circular.

Gastos por categoría

Gasto	Descripción
Inversiones relacionadas con el desarrollo de productos y procesos con menor impacto ambiental	► Adquisición de materiales de construcción, como acero bajo en carbono u hormigón, con una determinada proporción de insumos reciclados. ► Los materiales de construcción se destinarán a la construcción de viviendas con certificación EDGE o EDGE Advanced.
Instalación de mobiliario urbano sostenible	► Instalación de mobiliario urbano sostenible, como zonas de juegos infantiles, contenedores de basura y aparatos de gimnasia al aire libre. ► La materia prima utilizada en el mobiliario urbano será plástico 100% reciclado. El producto final será reciclable y no estará destinado a un solo uso.
I+D para la mejora y el desarrollo de nuevos productos y procesos circulares	► I+D para la mejora de nuevos productos y procesos circulares, como el material aislante desarrollado a partir de cáscara de arroz. ► Los productos y procesos desarrollados como resultado de las inversiones en I+D se destinarán a la construcción de viviendas con certificación EDGE o EDGE Advanced.

[18] WHO, "Urban green spaces and health", (2016), disponible en: https://iris.who.int/handle/10665/345751

©2025 Morningstar Sustainalytics

Comentario analítico

La gran mayoría de los materiales que ingresan a la economía son vírgenes, y la participación de los materiales secundarios fue del 7.2 % en 2023, frente al 9.1 % en 2018.[19] Las inversiones en una economía circular son fundamentales para la descarbonización industrial, ya que los materiales básicos contribuyen con el 62 % de las emisiones industriales directas de GEI,[20] y su extracción y uso impulsan más del 90 % de la pérdida de biodiversidad y el estrés hídrico.[21] Se estimó que las emisiones incorporadas solo en edificios e infraestructura representaron alrededor del 43 % de la huella global de GHG de los materiales en 2015.[22] En este contexto, financiar la adquisición, instalación y desarrollo de productos fabricados con insumos reciclados reducirá la dependencia de materiales vírgenes y mitigará las emisiones de GHG derivadas de la producción de nuevos materiales. El uso de productos bajos en carbono en los edificios también contribuirá a la reducción de las emisiones incorporadas en el sector de la construcción.

Los criterios de elegibilidad del Marco para mobiliario urbano sostenible requieren un insumo de plástico 100 % reciclado y la reciclabilidad total del producto final, y excluyen los productos de un solo uso, lo que representa una fuerte contribución a la circularidad de los productos plásticos y a la reducción de la contaminación plástica. Además, los materiales de construcción bajos en carbono elegibles adquiridos y desarrollados se dedicarán a la construcción de viviendas con certificación EDGE y EDGE Advanced. Se espera que el uso de productos bajos en carbono desarrollados como resultado de I+D mejoren la eficiencia de los recursos y reduzcan las emisiones en los edificios ecológicos, en particular aquellos certificados bajo cualquiera de los niveles EDGE. El grado de beneficio que puede esperarse de tales gastos en I+D sigue siendo incierto. Sin embargo, el uso y desarrollo de materiales parcialmente reciclados o productos con bajas emisiones de carbono en viviendas con certificación EDGE y EDGE Advanced, junto con el uso de plástico totalmente reciclado en el mobiliario urbano instalado en los proyectos de desarrollo comunitario, demuestran una contribución significativa a la economía circular.

Prevención y control de la contaminación

Hemos evaluado la contribución a la sostenibilidad de la categoría Prevención y control de la contaminación como **Fuerte**. Vinte pretende invertir en el desarrollo de sistemas de gestión de residuos a través de servicios externalizados para clasificar y reciclar sus residuos de construcción y la instalación de estaciones de reciclaje en las comunidades que desarrolla. Se espera que las inversiones en estas prácticas de gestión de residuos contribuyan fuertemente al desarrollo de una economía circular.

Gastos por categoría

Gasto	Descripción
Inversiones en sistemas de gestión	► Instalación de estaciones de reciclaje y la infraestructura necesaria para soportar estos sistemas. Las estaciones de reciclaje separarán los

[19] Circle Economy Foundation, "The Circularity Gap Report 2024", (2024), disponible en: https://admin.circl.nl/wp-content/uploads/2024/02/CGR-Global-2024-Report.pdf
[20] IPCC, "Climate Change 2022: Mitigation of Climate Change. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change", (2022), disponible en: https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_Chapter11.pdf
[21] UN Environment Programme, "Global Resources Outlook 2019", (2019), disponible en: https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/27517
[22] IPCC, "Climate Change 2022: Mitigation of Climate Change. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change", (2022), disponible en: https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_Chapter11.pdf

©2025 Morningstar Sustainalytics

de residuos y estaciones de reciclaje	residuos en la fuente. ► Inversiones en los servicios de contratistas que separan y transportan los residuos de construcción a instalaciones de reciclaje.

Comentario analítico

Las inversiones en sistemas de gestión de residuos y reciclaje son fundamentales para reducir las emisiones de GHG y realizar la transición hacia una economía circular. Se estima que cada año se generan 2,100 millones de toneladas de residuos sólidos urbanos y se proyecta que esta cifra aumentará un 56 %, hasta alcanzar los 3,800 millones de toneladas, en 2050 si no se toman más medidas.[23] Para reducir las emisiones de metano de los vertederos, que se estima que representan el 20 % de las emisiones antropogénicas mundiales de metano, muchos países han priorizado el desvío de los residuos biodegradables hacia el reciclaje o el compostaje.[24] Las tasas de reciclaje varían mucho entre países y según el material. Por ejemplo, se estima que el 73 % de los productos de papel a nivel mundial se reciclan anualmente,[25] mientras que solo el 9 % de los desechos plásticos globales generados hasta la fecha se han reciclado.[26] Una mejor gestión de los residuos puede mitigar entre el 15 % y el 25 % de las emisiones globales de GHG, lo que resalta la importancia del reciclaje y otras medidas de gestión de residuos.[27]

Vinte invertirá en la instalación de contenedores de residuos dentro de sus comunidades, así como en prácticas de gestión de residuos relacionados con los residuos generados durante la construcción. Los contenedores de residuos elegibles segregarán los residuos en la fuente, separando los materiales reciclables, lo que permitirá que los residuos se reciclen o gestionen adecuadamente, contribuyendo fuertemente a una economía circular y a la gestión de residuos. La Compañía también financiará los servicios de sus contratistas que separarán, almacenarán y transportarán los residuos de construcción de Vinte a las instalaciones de reciclaje. La financiación se realizará de forma prorrateada y se limitará al coste de los servicios de los contratistas que clasificarán y transportarán los residuos reciclables a las instalaciones de reciclaje. Junto con la instalación de unidades de reciclaje en las comunidades, se espera que la categoría general contribuya fuertemente a mejorar la gestión de residuos y a una economía circular.

[23] United Nations Environment Programme, "Global Waste Management Outlook 2024", (2024), disponible en: https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/44939
[24] Ibidem.
[25] United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) and Food and Agriculture Organization (FAO), "UNECE/FAO Data Brief 2023 Pulp, paper and paperboard", (2023), disponible en: https://unece.org/sites/default/files/2023-11/2023-data-brief-pap-final-web_1.pdf
[26] United Nations Environment Programme, "Plastic Recycling: An Underperforming Sector Ripe for a Remake", (2019), disponible en: https://www.unep.org/news-and-stories/story/plastic-recycling-underperforming-sector-ripe-remake
[27] United Nations Environment Programme, "Global Waste Management Outlook 2024", (2024), disponible en: https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/44939

©2025 Morningstar Sustainalytics

Manejo del riesgo ambiental y social

Hemos identificado las siguientes áreas de riesgo ambiental y social asociadas con los gastos elegibles bajo el Marco: uso de la tierra y biodiversidad; desechos, efluentes y emisiones; salud y seguridad ocupacional; y participación de las partes interesadas. Vinte tiene las siguientes políticas y procesos establecidos para identificar y mitigar dichos riesgos.

Riesgo ambiental y social identificado	Políticas, procedimientos y medidas aplicables[28]
Uso del suelo y biodiversidad	► La Política de Responsabilidad Ambiental y Social proporciona orientación a todos los empleados de Vinte sobre cómo evaluar los riesgos e impactos ambientales y sociales de un proyecto. El Director de Gestión de Tierras y Reservas de Vinte supervisa el cumplimiento de esta política. A través de la política, la Compañía pretende prevenir la contaminación, mejorar continuamente el medio ambiente y cumplir con todas las leyes ambientales aplicables. Mediante esta política, Vinte excluye el uso de sustancias que dañan la biodiversidad y previene la destrucción de hábitats protegidos. ► Previo al inicio de la construcción, cada proyecto requiere una Declaración de Impacto Ambiental del Ministerio del Ambiente.[29] Para obtener esta declaración, las autoridades realizan una evaluación de impacto ambiental de conformidad con la normatividad aplicable, incluida la Ley General del Equilibrio Ecológico y Proyecto Ambiental.[30]
Residuos, efluentes y emisiones	► El Manual de Gestión Circular de Residuos de Construcción proporciona un procedimiento estándar para garantizar que Vinte y sus proveedores de servicios adopten prácticas de circularidad en la gestión, almacenamiento y disposición de los residuos generados durante los procesos de construcción en su cadena de valor. El manual se adhiere a los estándares de la Corporación Financiera Internacional, específicamente al Estándar de Desempeño 3, que guía a las compañías a integrar prácticas que promuevan la eficiencia energética, la eficiencia de los recursos y la reducción de las emisiones de GHG. El manual también establece el enfoque de Vinte para identificar y gestionar los riesgos ambientales relacionados con los residuos y efluentes de sus proyectos de construcción. ► El Manual de Gestión y Almacenamiento de Materiales Peligrosos describe el procedimiento estándar para el manejo correcto de materiales peligrosos de acuerdo con las normas de seguridad laboral y ambiental.
Salud y seguridad en el trabajo	► El Manual de Seguridad del Proceso de Construcción describe el enfoque de Vinte para gestionar los riesgos relacionados con la salud y la seguridad ocupacional asociados con los proyectos financiados, incluida la definición de recursos, roles, responsabilidades y mejores prácticas para mitigar dichos riesgos. Es aplicable a todos los colaboradores internos y externos que trabajan con Vinte. ► La Política Institucional de Seguridad y Salud en el Trabajo establece los lineamientos que Vinte y sus compañías afiliadas asumirán para fomentar una cultura de autocuidado y crear un ambiente de trabajo seguro y saludable que promueva el bienestar de los colaboradores.

[28] Vinte ha compartido las políticas internas con Sustainalytics de forma confidencial.
[29] Vinte, "Informe Anual de Sostenibilidad 2023", (2023), disponible en: https://vinte.com/wp-content/uploads/2024/11/IA_Vinte_2023_ing_VF-HD.pdf
[30] Government of Mexico, "General Law of Ecological Balance and Environmental Protection", (2018), disponible en: https://www.wipo.int/wipolex/en/legislation/details/18083

©2025 Morningstar Sustainalytics

	► Todos los empleados de Vinte deben completar el Programa de Capacitación y el Programa de Desarrollo de Talentos, que incluye capacitación sobre procedimientos de seguridad para el personal de construcción.[31]
Participación de las partes interesadas	► La Política de Responsabilidad Social Corporativa describe las responsabilidades del Comité de Empresa Socialmente Responsable. El Comité promueve la comunicación y el relacionamiento con sus grupos de interés clave, equilibrando las necesidades de sus clientes, colaboradores, autoridades, comunidades, proveedores, inversores e instituciones financieras. El Comité identifica riesgos y encuentra oportunidades de valor agregado para las partes interesadas.

[31] Vinte, "Informe Anual de Sostenibilidad 2023", (2023), disponible en: https://vinte.com/wp-content/uploads/2024/11/IA_Vinte_2023_ing_VF-HD.pdf

©2025 Morningstar Sustainalytics

Anexo 1: Descripción general del marco de evaluación

A continuación, se presenta una breve descripción general del Marco de evaluación que utilizamos para evaluar los instrumentos de deuda y los marcos que los respaldan. Utilizando este marco de evaluación, proporcionamos dos señales clave en nuestras opiniones de segunda parte: **Alineación de principios** y **contribución a la sostenibilidad**.

Alineación de principios indica la alineación de un marco con los requisitos de los Principios del mercado de deuda sostenible aplicables.[32] Esta evaluación está estructurada de acuerdo con los cuatro componentes de los Principios: Utilización de los fondos, evaluación y selección de proyectos, gestión de los fondos e informes. La alineación de principios se expresa en uno de los siguientes niveles:

► **Alineado:** Cumple todos los requisitos en los cuatro componentes.

► **Parcialmente alineado:** Cumple los requisitos de dos o tres de los cuatro componentes.

► **No alineado:** No cumple los requisitos de la mayoría o de todos los cuatro componentes.

Además, ofrecemos comentarios sobre las deficiencias y las mejores prácticas.

La contribución a la sostenibilidad proporciona una señal clara y comparable de la contribución esperada del uso de los ingresos a uno o más objetivos ambientales o sociales. Evaluamos cada gasto definido en un marco analizando las actividades, activos y proyectos que financian. Esta evaluación se lleva a cabo utilizando un conjunto de factores que hemos identificado como impulsores de la contribución del gasto a un objetivo principal, así como de su prevención de daños a otros objetivos. La evaluación da como resultado uno de los cuatro niveles de contribución a la sostenibilidad descritos en la siguiente tabla.

Determinamos la contribución promedio de los gastos dentro de cada categoría de uso de los fondos (según lo define el emisor) para producir una contribución a la sostenibilidad esperada para cada categoría. Luego agregamos todas las categorías para determinar la contribución a la sostenibilidad de un marco en general. En la mayoría de los casos, el peso se distribuye equitativamente entre las categorías de uso de los ingresos. Sin embargo, ajustamos la ponderación si el emisor proporciona información sobre el porcentaje de asignación.

Nivel de contribución a la sostenibilidad	Descripción
	El gasto financia una actividad que hace una fuerte contribución a un objetivo ambiental o social. La actividad está bien alineada con estándares creíbles, no hay riesgos de bloqueo significativos y el riesgo de impacto negativo sobre otros objetivos de sostenibilidad es bajo.
	El gasto financia una actividad que realiza una contribución positiva significativa a un objetivo ambiental o social y que presenta deficiencias menores en comparación con una contribución fuerte. Esto se debe a que la actividad no alcanza los estándares creíbles, existe cierto riesgo de quedar estancada (en el caso de algunas actividades ambientales), existe un riesgo de impacto negativo en otros objetivos de sostenibilidad o hay cierta ambigüedad en los criterios para el gasto.
	El gasto financia una actividad que representa un paso hacia un objetivo ambiental o social pero presenta deficiencias sustanciales en comparación con gastos que hacen una contribución fuerte. Aunque la actividad resultará en beneficios respecto de una línea de base relevante, o bien está considerablemente por debajo de los estándares creíbles, existe un riesgo significativo de bloqueo, hay una ambigüedad significativa en los criterios, o existe un riesgo

[32] Estos incluyen principalmente los Principios de Bonos Verdes y los Principios de Bonos Sociales, publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA); así como los Principios de Préstamos Verdes y los Principios de Préstamos Sociales, publicados por la Asociación de Sindicación y Negociación de Préstamos (LSTA), la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA), la Asociación del Mercado de Préstamos de Asia-Pacífico (APLMA) y la Asociación de Naciones del Sudeste Asiático (ASEAN).

©2025 Morningstar Sustainalytics

	de impacto negativo significativo en otros objetivos de sostenibilidad.
	El gasto financia una actividad que no supone ninguna contribución neta positiva a los objetivos ambientales o sociales. Incluso en los casos en que hay alguna contribución positiva a un objetivo, esta se ve compensada por deficiencias en otras áreas. Alternativamente, los criterios de elegibilidad pueden no ser claros hasta el punto de que no se puede determinar la contribución.

©2025 Morningstar Sustainalytics

Alcance del trabajo y limitaciones

Esta Opinión de segunda parte proporciona una opinión independiente del Marco en el momento exacto de la fecha de observación. Nuestra opinión puede considerar documentación e información adicional que el propietario del Marco haya proporcionado durante el compromiso, además de información pública y no pública. El término propietario se refiere a la entidad que figura como emisor, prestatario, vehículo de propósito especial o cualquier otra entidad según se describe en el Marco.

Como parte de este compromiso, nos comunicamos con representantes del propietario del marco, quienes reconocen que: i) es responsabilidad exclusiva del propietario del marco garantizar que la información proporcionada sea completa, precisa y esté actualizada; ii) nos han proporcionado toda la información relevante; y iii) que toda la información se ha proporcionado de manera oportuna.

Esta Opinión de segunda parte proporciona nuestra opinión sobre el Marco y debe leerse junto con dicho Marco. Cualquier actualización de esta Opinión de segunda parte se realizará de acuerdo con las condiciones de compromiso acordadas entre Sustainalytics y el propietario del Marco.

Nuestra opinión de segunda parte proporciona nuestra opinión sobre la alineación del Marco con los estándares y prácticas actuales del mercado, pero no ofrece garantía de alineación ni garantiza la alineación con versiones futuras de dichos estándares. Además, no garantiza la asignación efectiva de los ingresos a actividades elegibles.

Ninguna información proporcionada en esta Opinión de segunda parte se considerará como una declaración, representación, garantía o argumento a favor o en contra de la veracidad, confiabilidad o integridad de los hechos o declaraciones y las circunstancias circundantes relacionadas que el propietario del Marco pueda haber puesto a disposición de Sustainalytics para el propósito de esta Opinión de segunda parte.

©2025 Morningstar Sustainalytics

Exención de responsabilidad

Copyright ©2025 Sustainalytics, una compañía de Morningstar. Todos los derechos reservados.

La información, las metodologías, los datos y las opiniones aquí contenidos o reflejados (la "Información") son propiedad de Sustainalytics o sus proveedores de contenido externos y pueden ponerse a disposición de terceros únicamente en la forma y formato divulgados por Sustainalytics. La información no está dirigida ni destinada a ser distribuida o utilizada por clientes o usuarios residentes en la India, y no se permite la distribución de información a personas y entidades residentes en la India.

La información se proporciona únicamente con fines informativos y (1) no constituye un respaldo de ningún producto, proyecto, estrategia de inversión ni la consideración de ningún tema ambiental, social o de gobernanza en particular como parte de ninguna estrategia de inversión; (2) no constituye asesoramiento de inversión ni recomienda ninguna inversión en particular, ni representa una opinión experta o una carta de garantía negativa; (3) no es parte de ninguna oferta y no constituye una oferta o indicación para comprar o vender valores, seleccionar un proyecto ni celebrar ningún tipo de transacción comercial; (4) no es una evaluación del desempeño económico, las obligaciones financieras ni la solvencia crediticia de ninguna entidad; (5) no sustituye el asesoramiento profesional; (6) no se ha presentado ni ha recibido la aprobación de ninguna autoridad regulatoria o gubernamental pertinente. El rendimiento pasado no es garantía de resultados futuros.

La información se basa en información proporcionada por terceros, está sujeta a cambios continuos y no se ofrece garantía alguna en cuanto a su integridad, precisión, actualidad o idoneidad para un propósito particular. La información se proporciona "tal cual" y refleja la opinión de Sustainalytics únicamente en la fecha de su publicación.

Ni Sustainalytics ni sus proveedores de contenido externos aceptan ninguna responsabilidad en relación con el uso de la Información o por las acciones de terceros con respecto a la Información, de ninguna manera, en la medida en que lo permita la ley aplicable.

Cualquier referencia a los nombres de proveedores de contenido de terceros es únicamente para reconocer su propiedad de la información, metodologías, datos y opiniones contenidas o reflejadas en la Información y no constituye un patrocinio o respaldo de la Información por parte de dicho proveedor de contenido de terceros. Para obtener más información sobre los proveedores de contenido de terceros, visite http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.

Sustainalytics puede recibir compensación por sus calificaciones, opiniones y otros resultados, de, entre otros, emisores, aseguradores, garantes o suscriptores de títulos de deuda, o inversores, a través de diferentes unidades de negocio. Sustainalytics mantiene medidas diseñadas para salvaguardar la objetividad e independencia de sus opiniones. Para obtener más información, visite Documentos de gobernanza o comuníquese con compliance@sustainalytics.com.

Este producto, en particular las imágenes, el texto y los gráficos contenidos en él, así como el diseño y el logotipo de la compañía Sustainalytics, están protegidos por las leyes de derechos de autor y marcas registradas. Cualquier uso del mismo requerirá el consentimiento previo y expreso por escrito. Se considerará que el uso se refiere, en particular, a la copia o duplicación del dictamen total o parcial, a la distribución del dictamen, ya sea gratuitamente o a cambio de una remuneración, o a la explotación de este dictamen de cualquier otra forma imaginable.

El emisor es totalmente responsable de certificar y garantizar el cumplimiento de sus compromisos, de su implementación y monitoreo.

©2025 Morningstar Sustainalytics