ARA 21X y ARA 21-2X

Bonos Sustentables

Consorcio Ara, S.A.B. de C.V.

HR XB 1+

Corporativos
18 de junio de 2021

Nivel Sustentable

ARA 21X	HR XB 1+
ARA 21-2X	HR XB 1+

Evolución del Nivel Sustentable

Fuente: HR Ratings.

Contactos

Luis Miranda, CFA
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
Analista Responsable
luis.miranda@hrratings.com

Guillermo Oreamuno
Analista Sr. de Corporativos
guillermo.oreamuno@hrratings.com

Lorena Ramírez
Analista de Corporativos
lorena.ramirez@hrratings.com

HR Ratings asignó el nivel de HR XB 1+ para los Bonos Sustentables ARA 21X y ARA 21-2X de Consorcio Ara

El nivel sustentable de HR XB 1+ para la posible emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables (CEBURS y/o la Emisión) que pretende colocar Consorcio Ara[1], con clave de pizarra ARA 21X y ARA 21-2X, es resultado de la evaluación del Marco de Referencia de Bonos Sustentables de Consorcio Ara, bajo el cual se realizaría la Emisión. En dicho Marco de Referencia se establece que los Bonos Sostenibles financiarán proyectos relacionados con vivienda asequible, con una combinación de beneficios sociales y ambientales, en apego a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Asimismo, se evaluó el nivel de cumplimiento de los Social Bond Principles (SBP) y los Green Bond Principles (GBP). HR Ratings revisó que los procesos de uso, gestión, asignación y reporteo de los recursos provenientes de la futura colocación de los CEBURS estén alineados a estos principios que son fundamentales en nuestros criterios de evaluación de bonos sustentables.

Los aspectos más importantes sobre los que se basa nuestra segunda opinión son:

- **Uso de Recursos.** Los recursos obtenidos a través de los CEBURS se utilizarán para financiar nuevos proyectos o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades existentes que: i) cumplan con al menos uno de los criterios de elegibilidad generales; ii) atiendan al menos cinco particularidades de los criterios sociales y/o ambientales y; ii) estén alineados con las metas definidas por el Objetivo de Desarrollo Sustentable número 11 de la ONU.
- **Objetivos de Sostenibilidad.** Consorcio Ara se propuso reducir en 25.0% las emisiones de CO_2 en promedio por desarrollo de los proyectos elegibles por refinanciar en los próximos 12 meses y reducir el 5.5% de emisiones GEI por vivienda en promedio de sus proyectos elegibles por refinanciar en los próximos 12 meses.
- **Criterios Generales de Elegibilidad.** Los proyectos a financiar deberán: i) brindar una mejor calidad de vida a personas que tienen un nivel de ingreso de entre 2 y hasta 10 salarios mínimos mensuales y/o; ii) ser proyectos de vivienda asequible y con infraestructura básica (contar con servicios de agua potable, transporte, alcantarillado y energía) y/o; iii) incorporar tecnologías o procesos que fomenten el cuidado del medio ambiente (ecotecnologías) y/o; iv) alinearse a los estándares nacionales o internacionales de edificación verde y/o; v) promover la inclusión, el comercio, la educación y/o el acceso a zonas verdes. HR Ratings considera que los proyectos sustentables elegibles benefician a una población en su conjunto o un determinado grupo de personas y generan un impacto socioeconómico positivo.
- **Análisis Social de Proyectos.** Dentro de los criterios sociales, los desarrollos deberán tener zonas o áreas verdes (incluyendo áreas de juegos) y ubicarse cerca de escuelas públicas y centros médicos, tales como hospitales, clínicas y farmacias; también deberán tener zonas destinadas al comercio, infraestructura de vías de acceso y acceso a transporte público; además deberán contar con alumbrado público, casetas y pórticos de acceso que brinden seguridad adicional a los habitantes, así como rampas para discapacitados en las aceras.

[1] Consorcio Ara S.A.B. C.V. (Consorcio Ara y/o el Emisor)

- **Análisis Ambiental de Proyectos.** Los proyectos financiados deberán tener ecotecnologías instaladas que permitan ahorros anuales por concepto de agua o electricidad y ecotecnologías que permitan la reducción de CO_2 del desarrollo en el último año; focos ahorradores de energía, calentadores de paso, sistema de energía térmico eficiente, regaderas ahorradoras e inodoros (WC) de grado ecológico.
- **Administración de Recursos.** De acuerdo con el Marco de Referencia, Consorcio Ara recibirá los recursos del Programa de Bonos Sustentables en una sola cuenta bancaria que usará de forma exclusiva para administrar estos recursos. HR Ratings considera que esta cuenta ayudará con la identificación, control, aislamiento y administración de los recursos de las emisiones.
- **Cumplimiento de los GBP y SBP.** Considerando el Marco de Referencia, al cumplimiento de este con los GBP y los SBP se le asignó la etiqueta de "Muy Bien" para las categorías: i*) Uso de los Recursos; iii) Administración de los recursos* y; *iv) Presentación de Informes.* Por otro lado, se asignó la etiqueta de "Bien" para la categoría, *ii) Proceso para la evaluación y selección de Proyectos.* Lo anterior debido a que no se cuenta con un miembro independiente en el Comité de Planeación. Con base en nuestros criterios de evaluación, el nivel sustentable contiene el signo "+". Este signo representa un mejor cumplimiento con los principios internacionales de Bonos Verdes y Bonos Sociales, dentro del mismo rango del nivel sustentable.

Criterios establecidos en los SBP y en los GBP

Criterio	Muy Bien	Bien	Suficiente
Uso de Recursos	1	0	0
Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos	0	1	0
Administración de Recursos	1	0	0
Presentación de Informes	1	0	0
Puntuación	3	1	0

Fuente: HR Ratings con base en los GBP, SBP e información entregada por Consorcio Ara.

- **ARA 21X y ARA 21-2X.** De acuerdo con información preliminar, Consorcio Ara emitirá CEBURS en el mercado de deuda nacional por un monto de hasta P$1,500 millones (m) o su equivalente en UDIS. Las Emisiones se realizarán al amparo del programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente, por un monto de hasta P$4,000m, a un plazo de cinco años, a partir de su fecha de autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Los recursos provenientes serán utilizados para el financiamiento o refinanciamiento de proyectos de construcción de vivienda que se alinean a su Marco de Referencia.

Es importante mencionar que la evaluación de los Bonos Sustentables y su nivel no son una calificación crediticia y, por lo tanto, no son un comentario sobre la calidad crediticia de las Emisiones. El propósito de la evaluación de los Bonos Sustentables es evaluar el impacto ambiental y social de los proyectos. El nivel de Bono Sustentable de HR XB 1+ fue asignado con base en la información enviada por la Empresa y solo considera la información enviada hasta la fecha del presente documento. Cualquier desviación en los proyectos seleccionados para financiar con recursos de los CEBURS, así como en el cumplimiento de los GBP y los SBP, puede resultar en un Nivel de Bono Sustentable diferente o incluso en la no consideración de las Emisiones como Bonos Sustentables. HR Ratings monitoreará el desempeño ambiental y social de los proyectos y el cumplimiento de la Empresa con el Marco de Referencia, siempre y cuando Consorcio Ara lo solicite.

Análisis Social y Ambiental de los Proyectos Elegibles

El paso principal para la emisión de un Bono Sustentable es la selección de uno o varios proyectos o activos donde se invertirán los recursos obtenidos de la emisión del Bono, ya sea para el financiamiento inicial o refinanciamiento. Es importante que estos proyectos contribuyan al desarrollo de una economía resiliente y baja en emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y que al mismo tiempo esté alineada con la Taxonomía de Climate Bonds (CBT). Asimismo, los proyectos sociales deberán cumplir con una o varias metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), establecidas en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

Consorcio Ara es una empresa especializada en la construcción y comercialización de vivienda en los segmentos de Interés Social, Medio y Residencial. Al cierre de 1T21, Consorcio Ara contaba con 43 desarrollos en 16 entidades de la República Mexicana. Adicionalmente, Ara cuenta con una División de Centros Comerciales dedicada a edificar y a administrar las plazas comerciales de la Empresa. Al cierre de 1T21, la Empresa contaba con seis centros comerciales.

De acuerdo con información proporcionada por Consorcio Ara y con el Marco de Referencia de Bonos Sustentables, los recursos de los Bonos Sustentables emitidos por la Empresa podrían ser utilizados para financiar o refinanciar proyectos futuros o existentes que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Marco de Referencia.

Los proyectos de construcción de elegibles deberán estar enfocados a:

- Viviendas dentro de los segmentos de interés social, medio y residencial.
- Infraestructura de apoyo a la comunidad (calles, plantas de tratamiento de aguas y alumbrado público).
- Escuelas públicas cercanas a los desarrollos de vivienda.
- Áreas verdes y espacios comunes dentro de los desarrollos, tales como áreas de juegos.

En esta sección se analizan las características específicas de los proyectos a financiar o refinanciar en términos de su contribución social y medioambiental. Los proyectos de desarrollo de comunidades sustentables que podrían ser financiados o refinanciados con los recursos obtenidos por estas Emisiones incluyen, sin limitar, los que se mencionan a continuación:

Figura 1. Lista de Proyectos Elegibles

Nombre	Ubicación	Segmento
Valle del Sol	Tijuana, Baja California	Interés Social
Citara	Huehuetoca, Estado de México	Interés Social y Tipo Medio
Fuentes de Tizayuca II	Tizayuca, Hidalgo	Interés Social y Tipo Medio
La Florida II	Otzolotepec, Estado de México	Interés Social y Tipo Medio
Paseos de Sisal	Solidaridad,Quintana Roo	Interés Social
Hacienda de los Sauces	Huejotzingo, Puebla	Interés Social y Tipo Medio
Cumbres la Montaña	Ixtapaluca, Estado de México	Interés Social y Tipo Medio
Terramar III	Acapulco de Juárez, Guerrero	Tipo Medio
Valle Esmeralda	Bahía de Banderas, Nayarit	Interés Social
Paseos del Roble	Cienega de Flores, Nuevo León	Interés Social
Los Volcanes	Huejotzingo, Puebla	Interés Social y Tipo Medio
Residencial Arona	Zinacantepec, Estado de México	Redidencial
Lomas del Pedregal	Puebla, Puebla	Tipo Medio

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Consorcio Ara al 1T21.

Análisis de Impacto Social

Con base en nuestros criterios de evaluación, el destino de los recursos debe de estar en línea con alguno o algunos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la ONU. De acuerdo con el Marco de Referencia de Consorcio Ara, de los 17 ODS, este Bono Sustentable en específico está orientado al siguiente objetivo:

Fuente: Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

De acuerdo con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (ODS 11): Ciudades y Comunidades Sostenibles y las metas de Consorcio Ara, se buscará asegurar el acceso de viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, mediante la construcción de viviendas para todos los segmentos sociales, realizándolas de forma sostenible. Es decir, se contribuirá con la reducción del impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, cuidando la calidad del aire y gestionando los desechos municipales. Asimismo, se proporcionará el acceso a zonas verdes y espacios públicos seguros y accesibles para todos los miembros de la comunidad para poder mejorar la

calidad de vida de comunidades marginales. Por último, se busca aumentar el número de ciudades que promuevan la inclusión, el uso eficiente de recursos, la mitigación al cambio climático, así como la adaptación y resiliencia ante los desastres naturales.

Adicionalmente, dentro de las categorías de los Social Bond Principles (SBP), para el uso de los recursos, los cuales están incluidos en el ODS 11, se considera que los proyectos relacionados con este Bono Sustentable entrarían dentro de las siguientes categorías:

Figura 2. Categorías de Proyectos Sociales Elegibles (ODS 11)

11.1	Asegurar el acceso de las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles.
11.3	Aumentar la urbanizacion inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificacion y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos.
11.6	Contribuir a la reducción del impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades.
11.7	Proporcionar acceso a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad avanzada y las personas con discapacidad.
11.b	Aumentar el número de ciudades y asentamientos humanos que promuevan la inclusión, el uso eficiente de recursos, la mitigación al cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres.

Fuente: HR Ratings con base en el ODS 11.

Consorcio Ara participa en tres diferentes segmentos de vivienda, de acuerdo con la segmentación de mercado basado en precios: i) vivienda de interés social (P$400,000.0 a P$700,000.0), ii) vivienda de interés medio (P$700,001.0 a P$1,400,000.0) y vivienda de interés residencial (superior a P$1,400,001.0). Estas viviendas abarcan el sector D+ a C+ de la población. Los precios que maneja la Empresa para las viviendas, en consideración de HR Ratings, entrarían dentro de la categoría establecida por los SBP como proyectos de vivienda asequible, lo cual beneficia a un grupo de la población que tiene acceso limitado y restringido a la adquisición viviendas. Además, genera un impacto positivo para la población objetivo (Sectores D+ a C+ de la población), ya que promueve la inclusión y una mejor calidad de vida. Cabe mencionar que al 1T21, el 57.2% de sus viviendas fueron escrituradas a través de financiamiento INFONAVIT, 27.0% por medio de FOVISSSTE, 11.0% por medio de bancos y 4.8% sin ningún tipo de crédito.

De acuerdo con el Marco de Referencia, los proyectos asociados a los Bonos Sustentables deberán cumplir con al menos cinco criterios sociales y/o ambientales. Dentro de estos criterios sociales se establece que los desarrollos deberán tener zonas o áreas verdes (incluyendo áreas de juegos) y deberán estar ubicados cerca de escuelas públicas, centros médicos, tales como hospitales, clínicas y farmacias; también deberán contar con zonas destinadas a comercio, infraestructura de vías de acceso, acceso a transporte público, alumbrado público, casetas y pórticos de acceso que brinden seguridad adicional a los habitantes y rampas para discapacitados en las aceras. Debido

a lo anterior, se puede considerar que estos proyectos brindan servicios esenciales a la población objetivo, por lo que cumplen con dicha categoría de los SBP.

Derivado de la pandemia ocasionada por el Coronavirus durante 2020 y 2021, HR Ratings no ha podido visitar ninguna de las propiedades establecidas en el portafolio de proyectos; sin embargo, el Emisor envió una lista extensa sobre las características de las construcciones especificadas en el Marco de Referencia de los CEBURS. HR Ratings podría programar futuras visitas para conocer los proyectos y su evolución, independientemente de la información enviada y reportada por Consorcio Ara.

La Empresa se enfocará en tres áreas para generar un impacto social positivo en la población objetivo en sus distintos proyectos: vivienda asequible, infraestructura básica y acceso a servicios. Con el objetivo de dar seguimiento al impacto de estas tres dimensiones, Consorcio Ara ha establecido distintos indicadores de desempeño para cada uno, que servirán como punto de referencia para hacer comparable su evaluación a través del tiempo.

- En materia de vivienda asequible, la Empresa reportará el número total de viviendas financiadas o refinanciadas con este Programa y el número de habitantes en los desarrollos referidos.

- En materia de infraestructura básica, la Empresa reportará los m^2 totales del desarrollo que se financió o refinanció con el Programa, así como los m^2 de drenaje instalado, los metros lineales o números de lámparas instalado para el alumbrado público, la proporción en m^2 de espacios para comercio del área total de m^2 del desarrollo y la proporción del número de rampas para discapacitados vs. cruceros viales.

- En materia de acceso a servicios, la Empresa reportará la proporción entre áreas verdes y viviendas construidas, el número total de zonas o áreas verdes habilitadas con el recurso de este Programa, el número de escuelas equipadas y/o construidas, así como la distancia promedio existente entre las instituciones educativas más próximas y el desarrollo en m^2, las vías de acceso habilitadas con los recursos de este programa en m^2 y el número de rutas de transporte público a los que tiene acceso cada desarrollo que se financió o refinanció.

HR Ratings considera que los proyectos sustentables elegibles benefician a un determinado grupo de personas y generan un impacto socioeconómico positivo. El impacto deberá de ser evaluado y, en caso de ser factible, cuantificado.

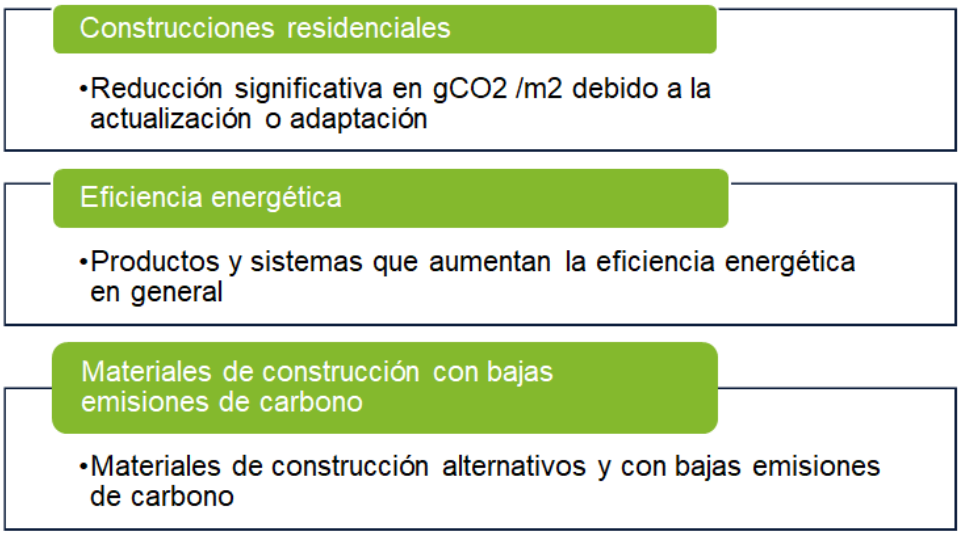
Análisis de Impacto Ambiental

Con base en el Marco de Referencia, los proyectos asociados a los Bonos Sustentables deberán cumplir con al menos cinco criterios sociales y/o ambientales. Dentro de los criterios ambientales se establece que las viviendas deberán tener ecotecnologías instaladas que permitan ahorros anuales por concepto de agua o electricidad, así como ecotecnologías que permitan medir la reducción de CO_2 del desarrollo en el último año, focos ahorradores de energía, calentadores de paso, losas aislantes en su construcción o sistema térmico eficiente, regaderas ahorradoras, WC de grado ecológico, fregaderos eficientes, descargas sustentables de agua y una alineación comprobable con algún

programa ambiental, tal como Acciones Nacionales Apropiadas de Mitigación (NAMA)[2] o SISEVIVE[3].

HR Ratings considera que la Emisión está alineada con los siguientes rubros de la Taxonomía de Bonos Climáticos (CBT, por sus siglas en inglés) proporcionada por Climate Bonds Initiative (CBI):

Figura 3. Aspectos Verdes del Bono Sustentable



Fuente: HR Ratings con información de CBI

Por otra parte, dentro de las categorías de los Green Bond Principles (GBP) de ICMA, se considera que los proyectos relacionados con este Bono Sustentable entrarían dentro de la siguiente:

- Edificios ecológicos

La Empresa se enfocará en el área de edificios ecológicos que cumplan con las normas o certificaciones reconocidas regional, nacional o internacional para generar un impacto ambiental positivo. Con el objetivo de dar seguimiento al impacto de estas dos dimensiones, Consorcio Ara ha establecido distintos indicadores de desempeño para cada uno, que servirán como punto de referencia para hacer comparable su evaluación a través del tiempo.

[2] NAMA (Acciones Nacionales Apropiadas de Mitigación) es un conjunto de acciones que los países en vías de Desarrollo llevan a cabo para contribuir con los esfuerzos globales para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

[3] SISEVIVE (Sistema de Evaluación de la Vivienda Verde) es un sistema que considera las condiciones del clima, diseño y sistemas constructivos, materiales y ecotecnologías, entre otros, para determinar las condiciones de confort de sus habitantes, así como su consumo y ahorro proyectado en agua (m^3), energía (kWh/m) y en gasto familiar, considerando como línea base una vivienda de concreto y únicamente con focos ahorradores.

Consorcio Ara reportará el total de focos ahorradores de energía instalados en las viviendas. Estos consumen 75% menos energía eléctrica y duran 10 veces más que un foco incandescente. Asimismo, la Empresa reportará las losas aislantes instaladas, la reducción total en emisiones de GEI por desarrollo, el número de calentadores de paso instalados, el número de regaderas ahorradoras y WC de grado ecológico instaladas, y la cantidad de llaves mezcladoras instaladas.

Es importante mencionar que Consorcio Ara se propuso reducir el 25.0% de las emisiones de CO_2 en promedio por desarrollo de los proyectos elegibles por refinanciar en los próximos 12 meses y reducir el 5.5% de emisiones GEI por vivienda en promedio de sus proyectos elegibles por refinanciar en los próximos 12 meses. Asimismo, se monitoreará el consumo energético kWh por vivienda promedio anual, las emisiones de $TonCO_2$ por vivienda promedio anual y el número de losas aislantes instaladas.

Involucración en programas ambientales

De acuerdo con el informe anual de sustentabilidad de la Empresa, Consorcio Ara forma parte del Programa Especial de Cambio Climático, a través de la iniciativa Acción Nacional Apropiada de Mitigación (NAMA) con el objetivo de promover la edificación de vivienda sustentable. La Empresa se ha involucrado en el proyecto NAMA desde el 2015, a través de la evaluación y desarrollo de prototipos de vivienda que minimizan las emisiones de CO_2 mediante tecnologías bioclimáticas que reducen la carga térmica de cada vivienda. En los últimos cinco años, Consorcio Ara ha construido más de 20,900 viviendas dentro de la iniciativa NAMA y se estima que para los siguientes dos años este tipo de viviendas representen el 20% de las viviendas por financiar construidas.

Es importante mencionar que todos los proyectos de vivienda deberán ser aprobados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), a través de un Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental (MIA). HR Ratings solicitará la Empresa los Estudios de Impacto Ambiental en la revisión de dicha Emisión.

Asimismo, se compartirán en el reporte el total de desarrollos que cuentan con alguna certificación en materia ambiental. Consorcio Ara buscará obtener la certificación *Excellence in Design for Greater Efficiencies* (EDGE) en proyectos nuevos de vivienda. HR Ratings dará seguimiento a las iniciativas y actividades adicionales que realice la Empresa en caso de obtener certificaciones nacionales e internacionales.

Estos proyectos se consideran como contribuyentes a la reducción de emisiones de GEI a largo plazo. HR Ratings considera que los recursos destinados a los proyectos sustentables, considerando el sector de vivienda sustentable, tendrán un impacto medioambiental alto en línea con los objetivos de reducir la temperatura global establecidos en el Acuerdo de París. HR Ratings dará seguimiento a cada desembolso de los recursos y a cada proyecto que será financiado o refinanciado, así como al impacto medioambiental esperado u observado que se vaya teniendo con el paso del tiempo.

Evaluación Sustentable

Con base en el Marco de Referencia de Consorcio Ara de Bonos Sustentables, así como con las características propias de la Empresa y el sector en el que opera, se asignó el nivel sustentable HR XB 1 a las Emisiones ARA 21x y ARA 21-2X. Esto debido al análisis del impacto social y ambiental de los proyectos elegibles, los cuales ofrecen soluciones

a largo plazo en términos de infraestructura básica asequible, accesos a servicios esenciales y vivienda asequible.

Cumplimiento de los SBP y los GBP

En esta sección se evalúa el nivel de cumplimiento por parte de Consorcio Ara con cada uno de principios establecidos en los SBP y GBP: 1) el uso de recursos, 2) el proceso para la selección y evaluación de proyectos, 3) la administración de los recursos y 4) la presentación de informes. Con base en la evaluación del Marco de Referencia asociado a la posible Emisión, respecto al nivel de cumplimiento de los cuatro componentes de los SBP y los GBP, se le asignó la etiqueta de "Bien" al criterio de Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos y "Muy Bien" al resto de los criterios. Por lo tanto, de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el nivel sustentable contiene el signo "+" (HR XB 1+).

Figura 4. Criterios establecidos en los SBP y en los GBP

Criterio	Muy Bien	Bien	Suficiente
Uso de Recursos	1	0	0
Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos	0	1	0
Administración de Recursos	1	0	0
Presentación de Informes	1	0	0
Puntuación	3	1	0

Fuente: HR Ratings con base en los GBP, SBP e información entregada por Consorcio Ara.

A continuación, se explica en detalle cada uno de los cuatro componentes.

Uso de los recursos

Para corroborar el desempeño transparente de los CEBURS, HR Ratings analiza si el Emisor informa de manera clara y detallada al mercado sobre los proyectos en los que se invertirán estos recursos. De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos que se obtengan serán destinados para financiar o refinanciar, proyectos nuevos o existentes que cumplan con los siguientes criterios de elegibilidad: i) cumplir con al menos uno de los criterios de elegibilidad generales; ii) atiendan las particularidades de cumplir con, al menos, cinco de los criterios sociales y/o ambientales; iii) estén alineados con las metas definidas por el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 de la ONU.

Dentro de las categorías de los SBP, Consorcio Ara se enfoca en proyectos sociales que se relacionan con i) infraestructura básica asequible, la cual incluye agua potable y limpia, alcantarillado, saneamiento, transporte y energía; ii) accesos a servicios esenciales, el cual incluye servicios de salud, educación atención médica y servicios financieros y; iii) vivienda asequible.

De acuerdo con los SBP, los proyectos que se consideren sociales deberán tener como propósito contribuir con la mitigación de algún problema en específico o lograr un beneficio social especialmente, aunque no exclusivamente, para una población específica. En cumplimiento con este principio, en el Marco de Referencia de los Bonos Sustentables de Consorcio Ara, se establece que los proyectos por financiar con los

recursos netos de la Emisión deben dirigirse a los siguientes segmentos sociales y de la población.

Figura 5. Población beneficiada

Segmento	Ingreso mensual familiar (miles de pesos MXN)	Veces en salarios mínimos*	Nivel socioeconómico	Rango de precio (miles de pesos MXN)	Tamaño (m^2)
Social	$18 a $21	2	D+ / C-	$450 a $700	46 a 65
Medio	$21 a $44	5	C	$700 a $1,400	66 a 120
Residencial	Superior a $45	Superior a 10	C+	Superior a P$1,400	100 a 340

Fuente: Suplemento de la emisión.

* Salario Mínimo Mensual vigente 2021 de P$4,307.68

Cabe mencionar que los niveles socioeconómicos citados en la Figura 5 se fijaron de acuerdo con la clasificación del AMAI[4]. En dicha clasificación se definen los niveles de población objetivo según su nivel socioeconómico, de la “A” a la “E”, siendo “A” el nivel más alto. La población objetivo-establecida por Consorcio Ara para los desarrollos que serán financiados con su Bono Sustentable va de la “D+” a la “C+”, abarcando al 53.5% de la población mexicana. Es importante destacar que el 95.2% de los clientes de Consorcio Ara adquieren sus viviendas mediante un financiamiento hipotecario, por medio de INFONAVIT, FOVISSSTE y Banca Comercial. HR Ratings considera que el rango de la población objetivo genera un alto impacto en la población.

Adicionalmente, HR Ratings considera que la proporción de desarrollos de viviendas asequibles para la población de interés social y tipo medio representa un impacto positivo, ya que estos segmentos normalmente cuentan con un presupuesto limitado para la compra de vivienda. HR Ratings dará puntual seguimiento a los proyectos financiados o refinanciados con los recursos de los CEBURS. Es importante mencionar que HR Ratings considera deseable agregar KPIs sociales que ayuden cuantificar la mejora en la calidad de vida de las personas que habitan en sus desarrollos y monitorear el precio de sus viviendas con el fin de obtener datos sobre la plusvalía que se podría generar hacia el patrimonio de sus clientes con la adquisición de sus viviendas.

De acuerdo con los GBP, los proyectos cumplirían con la categoría de productos adaptados a la economía ecológica al usar inodoros y fregaderos eficientes, losa aislante, calentadores de paso, regaderas ahorradoras. Otra categoría de los GBP que cumpliría sería la de eficiencia energética al usar iluminación eficiente como lo son los focos LED (*Light Emitting Diode*).

En la siguiente tabla se muestran los criterios de elegibilidad de los proyectos a los que se les asignarán los recursos del bono. De acuerdo con nuestros criterios de evaluación y con los SBP y los GBP, los proyectos en los que se invertirían los recursos proporcionarán beneficios sociales y medioambientales.

[4] Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI).

Figura 6. Criterios de elegibilidad

Criterios generales de elegibilidad	Criterios ODS 11
Proyectos que brinden la posibilidad de tener una mejor calidad de vida para personas con un nivel de ingreso de entre 2 y hasta 10 salarios mínimos mensuales; y/o	Asegurar el acceso de las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
Proyectos de vivienda asequible y con infraestructura básica (con servicios de agua potable, transporte, alcantarillado y energía) para el grupo antes referido; y/o	Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos.
Proyectos que incorporen tecnologías o procesos que fomenten el cuidado del medio ambiente; y/o	Reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales.
Proyectos que se alineen a estándares nacionales o internacionales de edificación verde; y/o	Proporcionar acceso a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad avanzada y las personas con discapacidad.
Proyectos que promuevan la inclusión, el comercio, la educación y/o el acceso a zonas verdes.	Promover la inclusión, el comercio, la educación y/o el acceso a zonas verdes.
	Aumentar el número de ciudades y asentamientos humanos que promuevan la inclusión, el uso eficiente de recursos, la mitigación al cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres.
Criterios sociales	**Criterios ambientales**
Zonas o áreas verdes (incluyendo áreas de juegos)	Ecotecnologias instaladas en las viviendas que permitan ahorros anuales por concepto de agua o electricidad, respecto de la línea base
Proximidad a escuelas públicas	Viviendas que permitan medir la reducción de CO del desarrollo en el último año
Cercanía a centros médicos, hospitales, clínicas y farmacias	Focos ahorradores de energía
Vías de acceso (caminos y conectividad)	Calentadores de paso
Alumbrado público	Losas aislantes en su construcción o sistema térmico eficiente
Casetas o pórticos de acceso que brindan seguridad adicional a los habitantes del proyecto	Regaderas ahorradoras
Rampas para discapacitados en las aceras como parte de la urbanización	W.C. de grado ecológico
Zonas destinadas a comercio	Fregaderos eficientes
Acceso a transporte público	Descargas sustentables de agua
	Una alineación comprobable con algún Programa Ambiental como NAMA o SISEVIVE

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de Bonos Sustentables de Consorcio Ara.

Lo anterior cumple con la categoría de los SBP, al promover el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y de infraestructura básica asequible, proporcionando a las comunidades espacios seguros e inclusivos. Por otro lado, cumpliría con las categorías establecidas en los GBP, debido a que estos desarrollos incorporan tecnologías que reducen las emisiones de CO_2, ahorro de energía y su uso eficiente, así como infraestructura sustentable para la gestión del agua y su tratamiento. Considerando lo anterior, se le otorgó a esta categoría la etiqueta de “Muy Bien”.

Proceso para la selección y evaluación de proyectos

Consorcio Ara cuenta con un Comité de Planeación que se reúne semanalmente para analizar la viabilidad económica de los desarrollos mediante la revisión integral de desarrollos en operación, aperturas, cierre o compras de tierra. Este Comité se encargará de revisar y evaluar los proyectos del Programa de Bonos Sustentables, de autorizar y administrar los recursos de este, supervisar el uso correcto de los recursos y de asegurar que el Programa se alinea a los ODS. El Comité de Planeación realiza los siguientes pasos en el caso de adquirir reserva territorial.

1. Evaluación de terreno.
2. *Due Dilligance* jurídico y técnico de terreno.

3. Análisis de mercado.
4. Proforma con base en características del terreno y estudio de mercado.
5. Evaluación de proforma y análisis de rentabilidad esperada.
6. Toma de decisión e integración vertical a la reserva territorial de Consorcio Ara.

En caso de ser un terreno que ya se encuentra dentro de la reserva territorial de la Empresa o es una nueva fase de un desarrollo, se evalúa de forma integral de acuerdo con el estatus del proyecto con el Comité de Planeación. En seguida se revisan los prototipos, arquitectura, la distribución de cambios y el área técnica y de proyectos hace propuestas.

El Comité podrá apoyarse en la Dirección General Adjunta de Administración y Finanzas, quien está facultado por el Comité para:

- Supervisar que el uso de recursos se apegue en todo momento al Marco de Referencia.
- Reportar el saldo y asignaciones de los recursos del Programa anualmente.
- Elaborar y garantizar el uso de los indicadores de desempeño para los proyectos ambientales y/o sociales.
- Medir los impactos ambientales y/o sociales correspondientes.
- Reportar los avances de cada uno de los impactos ambientales y/o sociales de manera periódica para el mercado.
- Reportar el estado financiero de los recursos obtenidos; y,
- Elaborar o revisar las políticas ambientales y sociales de la Compañía.

Figura 7. Comité de planeación

Área al que pertenece miembro	Cargo
Dirección General	Dirección General
Dirección General Adjunta	Director General Adjunto de Operaciones
Administración, Finanzas y Relación con Inversionistas	Directora General Adjunta de Administración y Finanzas
Comercial	Gerente de Control Presupuestal Comercial
Presupuestos y Proformas	Gerente de Proformas
Presupuestos y Proformas	Subdirector de Presupuestos y Proformas
Diseño Urbano	Subdirector de Diseño Urbano
Coordinación Técnica	Subdirector de Ingeniería
Arquitectura	Gerente de Prototipos
Subdirección de Calidad y Control Presupuestal	Subdirector de Calidad y Control Presupuestal
Gerencia de Imagen Urbana	Gerente de Equipamiento Urbano

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por Consorcio Ara al 1T21.

HR Ratings considera la constitución del Comité de Planeación como una fortaleza debido a que el proceso de selección de proyectos considera los impactos sociales y ambientales en conjunto con directivos de distintas áreas. Cabe mencionar que HR Ratings considera que la inclusión de uno o más miembros independientes al Comité de Planeación podría mejorar el proceso de toma de decisiones. Dadas las razones discutidas, se le otorgó la etiqueta de “Bien” a esta categoría.

Administración de los recursos

De acuerdo con el Marco de Referencia, Consorcio Ara recibirá los recursos del Programa de Bonos Sustentables en una sola cuenta bancaria de manera exclusiva. Cabe recordar que los recursos se usarán para proyectos nuevos y para el refinanciamiento de las fases de proyectos, siempre y cuando sean elegibles conforme al Marco de Referencia. Asimismo, estos recursos obtenidos por estas Emisiones se usarán en un plazo máximo de 24 meses posteriores de haberlos recibido.

HR Ratings considera que, dado que se cuenta con una cuenta exclusiva para la identificación, control y administración de los recursos, se consideró como un factor de ajuste en la evaluación de esta categoría y se otorgó la etiqueta de “Muy Bien” para la misma.

Presentación de informes

De acuerdo con el Marco de Referencia, Consorcio Ara publicará de manera anual el informe de los Bonos Sustentables hasta que terminen las obligaciones contraídas por las Emisiones. Este informe se publicará en su página de internet e incluirá:

a. Lista de los proyectos financiados o refinanciados con los recursos netos de las Emisiones.
b. Montos asignados a cada proyecto elegible financiado.
c. Monto del saldo de recursos netos no asignados.
d. Los indicadores de desempeño (KPIs) ambientales y/o sociales que apliquen.

Asimismo, cuando sea posible, el Reporte de Bono Sustentable incluirá indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y, en lo posible, cuantitativos de los proyectos elegibles.

HR Ratings considera que los reportes cuentan con una periodicidad aceptable para mantener al mercado informado. Además, el Marco de Referencia establece que, cuando sea posible, Consorcio Ara proporcionará información cualitativa y cuantitativa de impacto social y medioambiental, así como el desglose del uso y asignación de los recursos. Por lo anterior, se otorgó la etiqueta de “Muy Bien” a esta categoría.

Twitter: @HRRATINGS

Anexo 1

Perfil del Emisor

Consorcio Ara es una empresa especializada en la construcción y comercialización de vivienda en los segmentos de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial. Al 1T21, Consorcio Ara contaba con 43 desarrollos en 16 entidades de la República Mexicana. Adicionalmente, Ara cuenta con una División de Centros Comerciales dedicada a edificar y a administrar las plazas comerciales de la Empresa. Al cierre de 1T21, la Empresa contaba con seis centros comerciales. Consorcio Ara cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 1996 en mercados de deuda y capitales.

Glosario

Bonos Sociales (BS). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos sociales nuevos o existentes.

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 medioambientales sustentables nuevos o existentes.

Bonos Sustentables (BX). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos tanto medioambientales como sociales, nuevos o existentes.

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.

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentable (CEBX). Son los criterios desarrollados por HR Ratings que describe el proceso que se aplica para la evaluación de Bonos Sustentables y la asignación de un Nivel Sustentable.

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.

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y/o Objetivos Mundiales. Compuesto por 17 objetivos con la finalidad de adoptar medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad.

Twitter: @HRRATINGS

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.

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

Fernando Montes de Oca
+52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis

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

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Metodologías

Alfonso Sales
+52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

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

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

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

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

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda
+52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

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

Regulación

Dirección General de Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

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

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle
+52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com

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

La calificación 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 la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentables, enero de 2020.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar https://www.hrratings.com/es/methodology

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

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	N.A.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por Consorcio Ara S.A.B de C.V.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N.A.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación 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.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación 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 calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones 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 calificaciones 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. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones 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.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US$1,000 a US$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US$5,000 y US$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).