

Nivel Sustentable

ARA 21X
ARA 21-2X

HR XB 1+
HR XB 1+

Evolución del Nivel Sustentable



HR XB 1+
Jun-21

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 Ara¹, 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 reporte 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; iii) 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 CO₂ 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 CO₂ 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.

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.



Credit
Rating
Agency

ARA 21X y ARA 21-2X

Bonos Sustentables

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

HR XB 1+

Corporativos
18 de junio de 2021

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

Anibal 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
Período 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 Consortio 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 calificadoradora 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 varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).