

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 21/12/2021

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	ARA
RAZÓN SOCIAL	CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA+ a HR AAA para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X, modificando la Perspectiva de Positiva a Estable.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (21 de diciembre de 2021) - HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA+ a HR AAA para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X, modificando la Perspectiva de Positiva a Estable.

El alza de las calificaciones de Consorcio ARA, se basan en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de la Empresa, que alcanzó niveles de P\$1,113 millones (m) en los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre de 2021 (3T21) (+298.1% escenario base y -34.7% a/a). Cabe mencionar que la Empresa cuenta con una estrategia de mantener niveles de liquidez constante que se traduzcan en niveles de deuda neta negativa de P\$1,265m (vs. -P\$614m a/a). Asimismo, Consorcio ARA presentó niveles de deuda total de P\$1,394m (-39.2% a/a y -32.2% vs. escenario base) debido a las amortizaciones de acuerdo con el calendario de la emisión ARA 17 por P\$519.3m y la amortización de créditos simples sin garantía de P\$258.3m. Para el periodo proyectado esperamos una recuperación en las actividades de construcción, con presiones moderados en el capital de trabajo, con niveles estables de generación de FLE, que, a su vez, producirán niveles de DSCR y DSCR con caja fortalecidos.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Generación de FLE. Consorcio Ara mostró niveles de FLE UDM al 3T21 de P\$1,113m (-P\$1705m a/a y +298.1% vs. escenario base). Esto, debido al aumento en sus resultados operativos en conjunto con una reactivación de actividades de construcción con el que se presentó una disminución en días de inventario a 845 días (vs. 960 días al 3T20)

Deuda Neta Negativa. Durante los UDM, la Empresa presentó una disminución en su deuda total de 39.2%, para alcanzar P\$1,394m. Además, Consorcio Ara sigue presentando niveles de deuda neta negativos, de acuerdo con lo presentado históricamente, por lo que los indicadores de DSCR con caja y años de pago de la deuda neta a FLE se encuentran en los niveles de fortaleza más altos.

Niveles de EBITDA. La Empresa presentó niveles de EBITDA de P\$761m (+46.7% a/a) debido al aumento en resultados operativos acompañado de reducciones de gastos de sueldos y salarios que se realizaron a principios de la pandemia COVID-19 que no se planean recuperar, resultando en un margen EBITDA de 12.3% (vs.9.2% al 3T20).

Expectativas para Periodos Futuros

Generación de FLE. Para el periodo proyectado esperamos una recuperación en las actividades de construcción con el que esperamos presiones moderadas en capital de trabajo aunado a una mayor recolección en cuentas por cobrar y una disminución de días de inventario, por lo que el FLE mantendría niveles estables resultando en niveles de DSCR fortalecidos en el periodo proyectado.

Perfil de Deuda. Los niveles de deuda neta se mantendrán negativos a lo largo del periodo proyectado, en línea con los planes de crecimiento y la política de liquidez de la Empresa.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 21/12/2021

Niveles de ingresos. Para el 2024 esperamos un precio promedio de P\$998mil y 7,819 escrituraciones que llevarán a ingresos por vivienda de P\$7,801m para el 2024 (vs. P\$5,254m en 2020)

Factores adicionales considerados

Deuda Neta Negativa. La estrategia de Consorcio Ara se basa en mantener altos niveles de efectivo, lo cual consideramos positivo debido a que en un escenario adverso cuenta con la capacidad para hacer frente a la deuda total.

Altos niveles de Reserva Territorial. Consorcio Ara cuenta con un total de 31.1 millones de metros cuadrados (m²) en 18 Estados de la República Mexicana. Lo anterior se considera un factor positivo, por la fortaleza operativa observada, la experiencia generada en las diferentes plazas de venta, así como por el crecimiento poblacional e industrial en ciertos estados.

GPO emisiones ARA 21x y ARA 21-2X. Las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X cuentan con una Garantía de Pago Oportuno por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) por un monto de P\$450.0m el cual representa el 30.0% del monto de la emisión.

Factores que podrían subir la calificación

Crecimiento en generación de FLE. Si la Empresa obtiene resultados operativos mayores a los esperados y si mantienen niveles de capital de trabajo estables, su FLE podría verse beneficiado. Si se presentan niveles de DSCR por arriba de 2.1x de manera sostenida, la calificación podría aumentar.

Modificación de la calificación soberana. Una modificación al alza en la calificación de México podría afectar la calificación global de Consorcio Ara.

Factores que podrían bajar la calificación

Resultados operativos menores a lo esperado. Una disminución en resultados operativos podría presionar el capital de trabajo y deteriorar el DSCR. Niveles inferiores de DSCR sostenido de 0.5x podría bajar la calificación.

Modificación de la calificación soberana. Una modificación a la baja en la calificación de México podría afectar la calificación global de Consorcio Ara.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexos - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Heinz Cederborg
Director Asociado de Corporativos
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Lorena Ramírez
Analista Corporativos
lorena.ramirez@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

FECHA: 21/12/2021

propia institución calificadora:

Metodología de Deuda Quirografaria de Corporativos, agosto de 2021

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 ARA 21X: HR AA+ | Perspectiva Estable

ARA 21-2X: HR AA+ | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación ARA 21X: HR AA+ | Perspectiva Estable

ARA 21-2X: 17 de septiembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T11-3T21

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera anual dicraminada por Deloitte e información financiera trimestral interna

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

FECHA: 21/12/2021

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).

MERCADO EXTERIOR