

FECHA: 11/10/2022

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 ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X de Consorcio Ara

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (11 de octubre de 2022)- HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X de Consorcio Ara

La ratificación de la calificación de los Certificados Bursátiles (CEBURS) con clave de pizarra ARA 21X y ARA 21-2X (y/o las Emisiones) refleja la calificación corporativa de Consorcio Ara, S.A.B. de C.V. (Consorcio Ara y/o la Empresa) publicada el 11 de octubre de 2022. Dicha calificación se basa en la deuda neta negativa que continúa mostrando la Empresa debido a la estrategia de mantener niveles altos de liquidez. Con lo anterior, Consorcio Ara reportó P\$1,342 millones (m) al segundo trimestre de 2022 (2T22), en comparación con los -P\$1,378m en el mismo periodo el año pasado. Lo anterior se dio a pesar de un incremento de 18.8% de deuda contra el 2T21, lo cual se explicó por la emisión de los CEBURS ARA 21X y ARA 21-2X por un monto en conjunto de P\$1,500m. El Flujo Libre de Efectivo (FLE), durante los Últimos Doce Meses (UDM) al 2T22, fue de P\$1,040m, una disminución de 20.5% a/a. Esto se derivó de mayores requerimientos de capital de trabajo y un crecimiento en gastos de administración. Durante el periodo proyectado, estimamos que la generación de FLE alcanzaría P\$885m en los UDM al 2T25, como resultado de presiones inflacionarias que no se podrán trasladar en su totalidad al consumidor final, aunado de mayores requerimientos de capital de trabajo. No obstante, en nuestras proyecciones consideramos que Consorcio Ara mantendrá deuda neta negativa hacia el 2T25 (-P\$2,109m vs -P\$1,342 en el 2T22).

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Crecimiento de ingresos de interés social. Durante los UDM al 2T22, la Empresa registró ingresos por P\$6,687m, lo cual representó un crecimiento de 11.0% contra el mismo periodo del año anterior y -2.6% por debajo de nuestro escenario base. Este crecimiento se explica principalmente por un aumento en el precio promedio de 15.6% en la vivienda de interés social debido al traslado de la inflación en materiales de construcción al consumidor.

Mayores requerimientos de capital de trabajo. Consorcio Ara reportó un FLE de P\$1,040m durante los UDM al 2T22, una disminución de 20.5% a/a y 27.0% superior a nuestro escenario base. La disminución con respecto al 2T21 se debió a mayores requerimientos de capital de trabajo derivado de un aumento en inventarios como consecuencia de la reactivación en la construcción.

Deuda neta negativa. Al 2T22, la Empresa reportó una deuda neta negativa de P\$1,342m comparado con -P\$1,378m al 2T21 y -P\$1,529m en un escenario base. Esta deuda neta negativa se mantuvo estable contra el mismo periodo del año anterior, a pesar del incremento de 18.8% en la deuda total. Este por la emisión de CEBURS por P\$1,500m y la disposición de P\$61m de deuda bancaria para la expansión del centro comercial Plaza Centella.

Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento en Ingresos. Para el periodo proyectado 2022-2025 esperamos una TMAC de ingresos de 4.9% derivado a la escrituración de 26,456 viviendas y una TMAC de precio promedio por vivienda de 3.5%.

FECHA: 11/10/2022

Generación de FLE. Al cierre de 2025 esperamos que Ara alcance niveles de FLE de P\$938m como resultado de una estabilización de necesidades de requerimiento de capital de trabajo.

- Deuda Neta Negativa. Para el periodo proyectado esperamos que Consorcio Ara mantenga una deuda neta negativa en línea con su política de liquidez y el crecimiento esperado del periodo.

Factores adicionales considerados

Garantía de Pago Oportuno (GPO) ARA 21X y ARA 21-2X. Las emisiones ARA 21X y ARA 21-2x cuentan con una GPO por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) por un monto de P\$450m, lo cual representa el 30.0% del monto en conjunto de las emisiones. SHF tiene una calificación otorgada de HR AAA otorgada por HR Ratings.

Factores que podrían subir la calificación

Generación de FLE. Si la Empresa obtiene mayores resultados operativos de los esperados y menores requerimientos de capital de trabajo que beneficie la generación de FLE y resulte en niveles de DSCR y DSCR con caja sostenido durante el periodo proyectado mayores a 1.6x y 3.8x, la calificación podría subir.

Factores que podrían bajar la calificación

Menores Resultados Operativos. Si la Empresa presenta una disminución de resultados operativos o mayores requerimientos de capital de trabajo, la generación de FLE podría deteriorarse, y con niveles de DSCR sostenidos por debajo de 1.2, la calificación podría verse afectada.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

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

Guillermo Oreamuno
Asociado de Corporativos
guillermo.oreamuno@hrratings.com

Lorena Ramírez
Analista de 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 propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Deuda Corporativa, agosto 2021

Metodología de Garantías Parciales para Emisiones de Deuda Estructuradas y Quirografarias, marzo 2019

FECHA: 11/10/2022

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: AAA | Perspectiva Estable

ARA 21-2X: AAA | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación ARA 21X: 21 de diciembre de 2021

ARA 21-2X: 21 de diciembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T19 - 2T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera anual dictaminada 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 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,

FECHA: 11/10/2022

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