

Nivel de Impacto

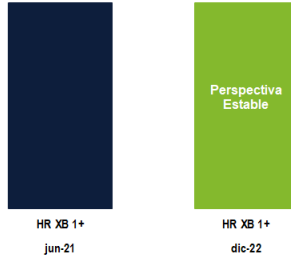
ARA 21X
ARA 21-2X

HR XB 1+
HR XB 1+

Perspectiva

Estable

Evolución del Nivel de Impacto Sustentable



Contactos

Luisa Adame
Directora de HR Sustainable Impact
Analista Responsable
luisa.adame@hrratings.com

Belén Cubero
Analista de HR Sustainable Impact
belen.cubero@hrratings.com

HR Ratings ratificó el nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ con Perspectiva Estable para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X

La ratificación del nivel de impacto de HR XB 1+ con Perspectiva Estable a las emisiones colocadas por Consortio ARA¹, con clave de pizarra ARA 21X y ARA 21-2X (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Sustentables) se debe, por un lado, a que el uso de los recursos fue destinado para financiar el desarrollo de 939 viviendas con ecotecnologías, con la intención de tener eficiencias en el uso de agua y energía. Estos proyectos tomaron en cuenta una urbanización sostenible y se enfocaron en garantizar viviendas accesibles para personas de tres diferentes segmentos de la población. Asimismo, los proyectos se encuentran ubicados en 13 desarrollos de viviendas en distintos estados de México. Lo anterior se encuentra alineado con el Marco de Referencia de ARA (Marco de Referencia) y lo evaluado en la asignación del nivel de impacto.

Por otro lado, se mantuvo el signo “+” en el nivel de impacto debido a que las etiquetas asignadas a los cuatro Principios de Bonos Verdes (GBP, por sus siglas en inglés) y Principios de Bonos Sociales (SBP, por sus siglas en inglés) se mantuvieron en *Muy Bien* para: i) Uso de Recursos, iii) Administración de Recursos y iv) Presentación de Informes y; en *Bien* para ii) Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos. Esto último se debe a que el Comité de Planeación no cuenta con un miembro experto en sustentabilidad.

Consortio ARA emitió los CEBURS con clave de pizarra ARA 21X y ARA 21-2X en el mercado de deuda nacional por un monto conjunto de P\$1,500 millones (m) el 21 de octubre de 2021, bajo el Marco de Referencia. La Emisión ARA 21X fue por P\$1,000 millones (m), con una vigencia de tres años y con intereses calculados, con base en la TIIE de hasta 29 días, más una sobretasa de 1.4%. La Emisión con clave de pizarra ARA 21-2X fue de P\$500m, con una vigencia de siete años y con una tasa fija de 9.63%.

Evaluación de Impacto Ambiental y Social

- **Análisis Social de Proyectos Financiados.** Dentro de los proyectos sociales, la Entidad enfoca los proyectos a tres distintos segmentos de la población. De los 13 desarrollos de viviendas construidos, ocho están enfocados al segmento de interés social y de tipo medio; tres al segmento de interés social; uno al tipo medio y uno al segmento residencial. Adicionalmente, en los desarrollos se implementaron 72 áreas verdes habilitadas, las cuales incluyen módulos de juegos al aire libre, contenedores de basura, palapas y módulos de ejercicio. Se construyeron cinco escuelas en tres de los 13 desarrollos. Asimismo, al interior de los desarrollos se garantiza una distancia a instituciones educativas que puede ser de entre 350 a 2,500 metros de las viviendas. Por último, doce de los trece desarrollos cuentan con dos rutas de transporte público y se implementaron 8,578 metros de alumbrado público.
- **Análisis Ambiental de Proyectos.** En los proyectos financiados se instalaron ecotecnologías que permiten ahorros anuales por concepto de agua y/o electricidad, y ecotecnologías que permiten la reducción de emisiones de CO₂. Dentro de estas tecnologías se encuentran: 12,736 focos ahorradores de energía, 3,038 calentadores de paso, 3,889 regaderas ahorradoras y 3,635 inodoros (WC) de grado ecológico. Asimismo, con estas tecnologías, la Entidad busca alcanzar la certificación de EDGE.

¹ Consortio Ara, S.A.B. de C.V. (Consortio ARA y/o el Emisor y/o la Entidad).

- **Indicadores de desempeño.** Consorcio Ara reporta los resultados de los indicadores ambientales y sociales bajo el Marco de Referencia; estos refieren al número de viviendas construidas y de personas beneficiadas (3,760 personas), así como al acceso a servicios básicos y a las ecotecnologías instaladas. HR Ratings dará seguimiento a los beneficios de dichos indicadores.

Evaluación de Principios del ICMA (GBP y SBP)

- **Uso de Recursos.** Los recursos obtenidos a través de los CEBURS se utilizaron para financiar 939 viviendas construidas en 13 proyectos, que beneficiaron a alrededor de 3,760 personas. Asimismo, las viviendas construidas: i) cumplieron con al menos uno de los criterios de elegibilidad generales, los cuales hacen referencia al acceso de una vivienda asequible e infraestructura básica; ii) atendieron al menos cinco particularidades de los criterios sociales y/o ambientales y; iii) están alineados con las metas definidas por el Objetivo de Desarrollo Sustentable (ODS) 11 de la ONU, “Ciudades y Comunidades Sustentables”. El 98% de los recursos se destinaron para la construcción y equipamiento de los desarrollos, mientras que el 2% restante corresponde a gastos por colocación.
- **Evaluación y Selección de Proyectos.** La Entidad cuenta con un Comité de Planeación, quienes se juntan de forma semanal y quienes aprobaron los recursos para los 13 desarrollos. Consorcio ARA cuenta con un experto en sostenibilidad, sin embargo, éste no es miembro del Comité de Planeación. HR Ratings considera importante que el órgano encargado de la toma de decisiones de los proyectos a financiar o refinanciar de una entidad cuente con un miembro, con voz y voto, experto en sostenibilidad.
- **Administración de Recursos.** De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos fueron depositados en una subcuenta específica para las Emisiones. Asimismo, con base en los estados de cuenta, HR Ratings verificó que los recursos fueron dispuestos en su totalidad en el periodo de noviembre de 2021 a julio de 2022.

Factores adicionales

- **Estrategia de Sostenibilidad.** Consorcio ARA se encuentra en proceso de la elaboración de su matriz de materialidad y del diseño de su estrategia de sustentabilidad. Se tiene contemplado que estos proyectos concluyan en marzo de 2023.
- **Información utilizada.** La revisión se realizó con base en la información proporcionada por Consorcio ARA. Se considera relevante cualquier actualización o evento realizado durante el periodo de análisis que se haya llevado a cabo. HR Ratings realizó una visita al desarrollo Citara del Consorcio ARA para comprobar la veracidad de los datos proporcionados.

Factores que podrían bajar el nivel sustentable

- **Publicación de Informes.** De acuerdo con el Marco de Referencia, se debe publicar el Reporte de Bonos Sustentables de ARA 21X y ARA 21-2X de forma anual. De acuerdo con la Entidad, este reporte se estará publicando en las próximas semanas. En caso de que el Emisor no haga disponible la información de forma pública, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto de los Bonos Sustentables.

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.

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

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@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 de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@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 evaluación 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 lo(s) siguiente(s) criterios de evaluación(es) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentables y Bonos Ligados a la Sustentabilidad, diciembre 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.

Nivel de la evaluación anterior	HR XB 1+
Fecha de la evaluación anterior	18 de junio de 2021
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	Marzo de 2021 a noviembre 2022
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 y/o evaluaciones otorgadas por otras instituciones que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la evaluación 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

Las evaluaciones de Bonos Verdes, Sustentables, Sociales, Ligados a la Sustentabilidad, así como las Evaluaciones de Criterios ESG, no son calificaciones de riesgo de crédito ni calificaciones NRSRO asignadas bajo el registro de HR Ratings con la SEC para ninguno de los activos para los cuales aplica dicho registro. Las evaluaciones 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.

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

Las evaluaciones 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 evaluaciones 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. HR Ratings emite sus evaluaciones 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.