

## Nivel de Impacto Sustentable

ARA 21X	HR XB 1+
ARA 21-2X	HR XB 1+
ARA 23X	HR XB 1+
Perspectiva	Estable

### Nivel de Impacto Sustentable ARA 21X y 21-2X



### Nivel de Impacto Sustentable ARA 23X



## HR Ratings ratificó el nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ con Perspectiva Estable para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X y asignó el nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ con Perspectiva Estable para la emisión ARA 23X

El nivel de impacto de HR XB 1+ con Perspectiva Estable de las emisiones colocadas por Consortio ARA<sup>1</sup>, 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 del País. Por otro lado, se asignó el nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ con Perspectiva Estable para la emisión ARA 23X, la cual cuenta con una cartera de proyectos de hasta 12 desarrollos de viviendas con las mismas especificaciones que las financiadas por ARA 21X y ARA 21-2X. 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.

El signo “+” en el nivel de impacto es resultado 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.

## Evaluación de Impacto Ambiental y Social

- **Análisis Social de Proyectos Financiados.** Con los recursos obtenidos por ARA 21X y ARA 21-2X, se construyeron 939 viviendas en 13 desarrollos. Se implementaron 72 áreas verdes habilitadas, construyeron cinco escuelas en tres de los 13 desarrollos y se implementaron 8,578 metros de alumbrado público. Por otra parte, con los recursos de ARA 23X se cuenta con una cartera de proyectos elegibles de 12 desarrollos de viviendas que incentivarán la urbanización sostenible y brindarán patrimonio a las familias que adquieran viviendas.
- **Análisis Ambiental de Proyectos.** Con los recursos de ARA 21X y ARA 21-2X se implementaron: 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, ARA está en proceso de obtener certificaciones EDGE y EDGE Advance. Los proyectos que se financiarán con los recursos de ARA 23X instalarán ecotecnologías que permiten ahorros anuales de agua y/o electricidad, y ecotecnologías que permiten la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>.

## Evaluación de Principios del ICMA (GBP y SBP)

- **Uso de Recursos para ARA 21X y ARA 21-2X.** La emisión ARA 21X se emitió por P\$1,000m con vigencia de tres años mientras que la emisión de ARA 21-2X fue de P\$500m con vigencia de siete años. 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. Por lo anterior, se ratificó la etiqueta de “Muy Bien”.

## 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

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

- **Uso de Recursos para ARA 23X.** La emisión será colocada en noviembre de 2023 por un monto de P\$1,200m, con vigencia de tres años y con intereses calculados con base en la TIIE de hasta 28 días más una sobretasa que será asignada. La cartera de proyectos elegibles considera 12 desarrollos de viviendas en el Estado de México, Nayarit, Hidalgo, Puebla, Baja California y Quintana Roo. Estos desarrollos cumplirán con los criterios de elegibilidad del Marco de Referencia, atenderán al menos cinco criterios sociales y/o ambientales y se alinearán al Objetivo de Desarrollo Sustentable (ODS) 11 de la ONU, "Ciudades y Comunidades Sustentables". Por lo anterior, se asignó la etiqueta de "Muy Bien".
- **Evaluación y Selección de Proyectos.** La Entidad cuenta con un Comité de Planeación, quienes se juntan de forma semanal. Ellos aprobaron los recursos para los 13 desarrollos con las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X, así como serán los encargados de aprobar los proyectos que se financiarán con la emisión ARA 23X. A partir de las nuevas modificaciones al Marco de Referencia, en las próximas emisiones la Entidad incorporará en las siguientes emisiones al Gerente de Sustentabilidad, para aquellas futuras reuniones en donde se haga la evaluación y selección de los proyectos a financiar. Debido a lo anterior, HR Ratings otorgó la etiqueta de "Bien".
- **Administración de Recursos.** Los recursos cuentan con una subcuenta específica para las Emisiones y con base en los estados de cuenta, HR Ratings verificó que los recursos de las emisiones de ARA 21X y ARA 21-2X fueran dispuestos en su totalidad en el periodo de noviembre de 2021 a julio de 2022. HR Ratings dará seguimiento a la administración de los recursos de la emisión de ARA 23X. Por lo anterior la etiqueta para este principio fue "Muy Bien".
- **Presentación de Informes.** Se revisó que la Entidad publicara en su página web el Informe Anual y de Sustentabilidad 2022. En el documento se reportó la lista de proyectos que se financiaron, así como 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 verificará que el Reporte de Sustentabilidad 2023 incluya los mismos elementos reportados para la emisión de ARA 23X. Derivado de lo anterior, se otorgó la etiqueta de "Muy Bien".

## Factores adicionales

- **Marco de Referencia.** El Marco de Referencia tuvo una actualización con respecto a la parte introductoria y con respecto a la participación de un Gerente de Sustentabilidad en el Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos.
- **Estrategia de Sostenibilidad.** La Estrategia de Sostenibilidad y la Política de Sostenibilidad se encuentran en proceso de firma. Sin embargo, en 2022, Consorcio ARA elaboró e identificó su grupo de interés y publicó la Matriz de Materialidad de la Entidad.

## Factores que podrían bajar el nivel sustentable

- **Disponibilidad de información.** De acuerdo con el Marco de Referencia, se debe publicar un reporte de bonos sustentables de forma anual. HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto de los Bonos Sustentables en caso de que el Emisor no publicará el Reporte con contenido alineado a lo estipulado en el Marco de Referencia. El último reporte fue publicado en la página web durante el segundo semestre de 2023.
- **Uso de recursos de ARA 23X.** En caso de que el Emisor no haga uso de los recursos obtenidos a través de ARA 23X, de acuerdo con lo estipulado en el Marco de Referencia, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto a dicha emisión o, incluso, retirar la evaluación.

## 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.

**Taxonomía Sostenible de México.** Se refiere a un instrumento que permite identificar, mediante un documento de carácter oficial y expedido por el Gobierno Federal de México, las actividades económicas que se pueden clasificar como sostenibles.

## 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

Anibal 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

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

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

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

#### Corporativos / ABS

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 Cumplimiento

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

José González +52 55 8647 3810  
jose.gonzalez@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

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

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769  
odette.rivas@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) 15 00 31 30  
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786 )464 0500

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/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	ARA 21X: HR XB 1+ con Perspectiva Estable ARA 21-2X: HR XB 1+ con Perspectiva Estable ARA 23X: Inicial
Fecha de última evaluación	ARA 21X: 16 de diciembre de 2022 ARA 21-2X: 16 de diciembre de 2022 ARA 23X: Inicial
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	Marzo de 2021 a noviembre de 2023
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 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](http://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](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.