

# ARA 21-2X y 23X

Consorcio ARA, S.A.B. de C.V.



Credit  
Rating  
Agency

ARA 21-2X  
SPO

Favorable

ARA 23X  
SPO

Favorable

Sustainable Impact  
23 de diciembre de 2024

Diciembre 2023

HR XB 1+  
Perspectiva Estable

Octubre 2024

Favorable

Diciembre 2024

Favorable



Luisa Adame

[luisa.adame@hrratings.com](mailto:luisa.adame@hrratings.com)

Directora de HR Sustainable Impact  
Analista Responsable



Belén Cubero

[belen.cubero@hrratings.com](mailto:belen.cubero@hrratings.com)

Analista de HR Sustainable Impact

## HR Ratings ratificó la opinión Favorable a las emisiones etiquetadas sustentables ARA 21-2X y ARA 23X colocadas por Consorcio ARA

La ratificación de la opinión Favorable para las emisiones etiquetadas sustentables ARA 21-2X y ARA 23X (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Sustentables y/o BX) que emitió Consorcio ARA<sup>1</sup> es resultado, por un lado, debido al cumplimiento de los cuatro Principios de los Bonos Verdes y Sociales (GBP y SBP, por sus siglas en inglés). La evaluación también considera la solución sostenible que ofrece la Entidad en donde los recursos fueron usados para financiar desarrollos de vivienda con ecotecnologías, con la intención de tener eficiencias en el uso de agua y energía, así como promover una urbanización sostenible. Lo anterior, con base en lo estipulado en el Marco de Referencia de ARA (el Marco de Referencia). Por otro lado, la opinión considera la congruencia de la Estrategia de Sostenibilidad de la Entidad mediante su claridad y su alineación a lo estipulado en el Marco de Referencia.

### Resultado del SPO de los Bonos Sustentables de Consorcio ARA

Opinión "Favorable"					
Análisis de Cumplimiento con los Principios Aplicables		Análisis de Impacto		Congruencia con Estrategia de Sostenibilidad	
Principio	Cumplimiento	Impacto Sustentable	Cumplimiento	Concepto	Análisis
Uso de Recursos	✓	Tipo de Proyecto en líneas con taxonomías Locales / internacionales	✓	Claridad de la Estrategia	✓
Proceso de Selección y Evaluación	✓	Contribución del proyecto	✓	Relevancia al contexto nacional	✓
Administración de Recursos	✓	Ciclo de Vida del Proyecto	✓	Alineación Estrategia-proyectos	✓
Presentación de Informes	✓	Impacto según contexto del proyecto	✓	Sistema de Monitoreo y plan de mitigación de externalidades	✓

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Análisis de Impacto Ambiental y Social

- **Análisis del Impacto Ambiental de los proyectos financiados.** Los proyectos ambientales establecen que el 100% de las viviendas financiadas cuentan con ecotecnologías instaladas para el ahorro de electricidad, agua y para la reducción de CO<sub>2</sub>. Considerando la información de los BX, los indicadores ambientales señalan que la Entidad implementó: 23,296 focos ahorradores de energía (vs. 12,736 en la revisión anterior), 3,038 calentadores de paso (vs. 3,038 en la revisión anterior), 6,794 regaderas ahorradoras (vs. 3,889 en la revisión anterior) y 6,691 inodoros (WC) de grado ecológico (vs. 3,635 en la revisión anterior).<sup>2</sup> Asimismo, con estas tecnologías, ARA está en proceso de obtener certificaciones EDGE y EDGE Advanced.
- **Análisis del Impacto Social de los proyectos financiados.** Los proyectos sociales financiados atendieron a los segmentos de la población definidos en el Marco de Referencia, mismos se dividen en tres segmentos económicos que van de C+ a D+. El beneficio considera el desarrollo y servicios básicos que bajo otras condiciones serían de difícil acceso para la población objetivo. Esto promueve un desarrollo integral y permanente de la comunidad. Considerando la información de los BX, la Entidad ha construido 1,781 viviendas (vs. 939 en la revisión anterior), se han implementado 109 áreas verdes (vs. 72 en la revisión anterior), construyeron nueve escuelas (vs. cinco en la revisión anterior) y se implementaron 30,307 metros de drenaje sanitario (vs. 17,827 en la revisión anterior).

## Cumplimiento con los Principios del ICMA (GBP y SBP)

### 1. Uso de Recursos

El monto equivalente a los recursos netos, sin considerar gastos de colocación, que obtuvo Consorcio ARA a través de las Emisiones fueron P\$1,473.6 millones (m) para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X y P\$1,184.2m para la emisión ARA 23X. Estos montos fueron destinados para la construcción y equipamiento de 17 desarrollos en conjunto en 16 municipios diferentes de la República Mexicana.<sup>3</sup> Desde la revisión de 2022, la totalidad de los recursos fueron dispuestos y asignados para la emisión ARA 21-2X. Por otro lado, la emisión ARA 23X se dispuso el 100% durante el periodo de enero a junio de 2024 y fue destinado a 12 desarrollos, los cuales cumplen con los criterios de elegibilidad del Marco de Referencia, atienden al menos cinco criterios sociales y/o ambientales y se alinean al Objetivo de Desarrollo Sustentable (ODS) 11 de la ONU, “Ciudades y Comunidades Sustentables”. Adicionalmente, la población objetivo de ambas emisiones se divide en tres económicos que van de C+ a D+.

### 2. Proceso de Selección y Evaluación

La Entidad cuenta con un Comité de Planeación, quienes se juntan de forma semanal. Ellos aprobaron la distribución de los recursos de las emisiones ARA 21-2X y ARA 23X. La Entidad cuenta con herramientas como el Índice de Sustentabilidad de la Vivienda (ISV) y el Análisis de Ciclo de Vida (ACV) para minimizar el impacto ambiental y maximizar la contribución al bienestar social. Adicionalmente, se observa la alineación de los beneficios de los proyectos con los diferentes segmentos de

<sup>2</sup> Los beneficios sustentables consideran los recursos provenientes de las emisiones ARA 21X (misma que fue amortizada el 29 de noviembre de 2023), ARA 21-2X y ARA 23X. Lo anterior debido a que el Emisor reporta de una manera anual y de forma agregada.

<sup>3</sup> Los 17 diferentes proyectos distribuidos en 16 municipios diferentes de la República Mexicana fueron financiados con el monto total de las emisiones ARA 21X, ARA 21-2X y ARA 23X. Sin embargo, la emisión ARA 21X se amortizó el 29 de noviembre de 2023. Los resultados consideran los beneficios de la emisión ARA 20X debido a que el Emisor reporta de manera anual y agregada.



la población objetivo. HR Ratings revisó la documentación en la cual el Comité de Planeación aprobó el uso de recursos de las Emisiones.

### 3. Administración de Recursos

La Entidad ingresa los recursos obtenidos por las Emisiones en una cuenta específica, tal como lo estipula el Marco de Referencia. Adicionalmente, la Entidad tuvo inversiones temporales y la Entidad comprobó un monto equivalente a los recursos netos de las Emisiones destinados a los proyectos mencionados. Los recursos de ARA 21-2X fueron dispuestos en su totalidad durante el periodo de noviembre de 2021 a julio de 2022 y los recursos de la emisión ARA 23X en el periodo de enero a junio de 2024.

### 4. Presentación de Informes

La Entidad cuenta con una periodicidad anual sobre la divulgación de sus Reportes de Bonos Sustentables. Al momento de la evaluación, la Entidad tiene en su página web el Informe Anual, el Informe de Sustentabilidad 2023 y el Reporte de Bonos Sustentables correspondiente a las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X. El Reporte de Bonos Sustentable reportó la lista de proyectos que se financiaron, así como los resultados de los indicadores ambientales y sociales alineados al Marco de Referencia; estos refieren al número de viviendas construidas y de personas beneficiadas. Adicionalmente, la Entidad nos compartió el Reporte preliminar de Bonos Sustentables de 2024, el cual corresponde a la emisión ARA 23X. HR Ratings dará seguimiento a la publicación del reporte.

## Análisis de congruencia con la estrategia de sostenibilidad

- **Marco de Referencia.** HR Ratings considera que el Marco de Referencia es congruente con la Estrategia de Sostenibilidad. Su última actualización fue en 2022 y la Entidad se enfocó en modificar la parte introductoria y la participación de un Gerente de Sustentabilidad en el Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos. Durante 2023 no se registraron actualizaciones.
- **Estrategia de Sostenibilidad.** Durante 2022, Consorcio ARA identificó su grupo de interés y publicó la Matriz de Materialidad de la Entidad. En 2024, la Entidad publicó la Estrategia de Sostenibilidad y la Política de Ambiental. Esta Estrategia de Sostenibilidad aplica a todas las operaciones de la Entidad y se basa en cinco focos diferentes (ética y cultura de transparencia, nuestro talento, desarrollo comunitario, calidad en construcción y servicios y el eje de compromiso con el medio ambiente), los cuales están conformados por líneas de acción alineados a los ODS.

## Factores Adicionales Considerados

- **ARA 21-2X.** Se colocó el 21 de octubre de 2021 por un monto de P\$500.0m, a un plazo de siete años y a una tasa de 9.63% más una sobretasa de 2.30%. Su fecha de vencimiento sería el 12 de octubre de 2028.
- **ARA 23X.** Se colocó el 29 de noviembre de 2023 por un monto de hasta P\$1,200.0m y a un plazo de tres años. Su fecha de vencimiento sería el 25 de noviembre de 2026.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- **Información utilizada.** La evaluación se realizó con base en información proporcionada por Consorcio ARA a la fecha del presente reporte. Se considera relevante cualquier actualización o evento realizado durante el periodo de análisis que se haya llevado a cabo<sup>4</sup>.
- **Alcance de la revisión.** La revisión fue realizada de forma completa, alineada a la normatividad de la Entidad y tomando en consideración su alineación al Marco de Referencia.

## Factores de seguimiento

- **Incumplimiento de los principios del ICMA.** En caso de que la Entidad no cumpla con alguno de los cuatro principios del ICMA, HR Ratings podría retirar la opinión *Favorable* de los Bonos Sustentables.

---

<sup>4</sup> El presente reporte es una revisión anual para las emisiones ARA 21-2X y ARA 23X. Para más información sobre el reporte/SPO inicial y sus revisiones a ingresar a: [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Perfil del Emisor

Consortio ARA, S.A.B. de C.V. es una empresa con inicios en 1977, que se dedica a la construcción y comercialización de desarrollos habitacionales en tres diferentes segmentos: Interés Social, Medio y Residencial. Asimismo, la Entidad se dedica a la construcción y a la administración de plazas comerciales mediante la División de Centros Comerciales.

La visión de la Entidad es la de lograr ser la empresa líder en la construcción de hogares y centros comerciales que buscan armar comunidades sostenibles mediante la innovación, calidad y confiabilidad de los clientes, socios y accionistas. La Entidad cuenta con 48 años de experiencia, en los que han vendido más de 395 mil casas al 3Q2024. Actualmente, tiene presencia en 15 estados, con 39 desarrollos en operación.

El 22 de octubre de 2024, HR Ratings ratificó la calificación crediticia de largo plazo de HR AA+ con Perspectiva Estable y de corto plazo de HR 1 para Consortio Ara. Para más información con respecto a las calificaciones crediticias, éstas se pueden consultar en: [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com)

## Emisiones etiquetadas de Consortio ARA

Emisión	Tipo de bono	Monto*	Fecha de colocación
ARA 21X**		1,000m	10/21/2021
ARA 21-2X	Bono Sustentable	500m	
ARA 23X		1,200m	11/29/2023

Fuente: HR Ratings con información de la Entidad y fuentes públicas.

\*Millones de pesos nominales.

\*\* La Emisión ARA 21X se amortizó en noviembre de 2023.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Glosario

**Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés, International Capital Markets Association).** Es una organización de autorregulación y una asociación empresarial para los participantes en el mercado de capitales.

**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 sostenibles nuevos o existentes.

**Bonos Sostenibles (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.

**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).** 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.  
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

**Social Bond Principles (SBP).** Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo social.

**Sustainability-Linked Loan Principles (SLBP).** Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre las directrices que recomiendan características de estructuración, divulgación e información.

**Sustainable Bond Guidelines (SBG).** Las Directrices sobre Bonos de Sostenibilidad promueven la integridad del mercado de Bonos de Sostenibilidad a través de recomendaciones de transparencia, divulgación e información, esbozando un proceso claro y la divulgación para los emisores, que los inversores, bancos, suscriptores, agentes de colocación y otros pueden utilizar para comprender las características de cualquier Bono de Sostenibilidad dado.

**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.

**Verificación.** Una verificación habla sobre el aseguramiento limitado o razonable, realizada por una tercera parte independiente con experiencia y credenciales relevantes.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

**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**

Criterios de evaluación utilizados para el análisis*	Criterios de Bonos Etiquetados, octubre 2024
Opinión de la evaluación anterior	ARA 21-2X: Favorable ARA 23X: Favorable
Fecha de última evaluación	31 de octubre de 2024
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	2021-2024
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por la Entidad.

\*Para más información con respecto a estos criterios de evaluación, favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

Las evaluaciones de Bonos Etiquetados, Vinculados a la Sostenibilidad, así como las Evaluaciones Riesgos ASG para Entidades, 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.

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.

**Contacto con Medios**

[comunicaciones@hrratings.com](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS