

ARA 21-2X y 23X

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

ARA 21-2X
SPO
Favorable

ARA 23X
SPO
Favorable



Credit
Rating
Agency

Sustainable Impact
13 de octubre de 2025

Octubre 2024

Favorable

Diciembre 2024

Favorable

Octubre 2025

Favorable



Luisa Adame

luisa.adame@hrratings.com

Directora de HR Sustainable Impact
Analista Responsable



Belén Cubero

belen.cubero@hrratings.com

Analista Sr. de HR Sustainable Impact

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

La ratificación de la opinión Favorable para las emisiones con clave de pizarra ARA 21-2X y ARA 23X, (las Emisiones y/o los Bonos Sustentables y/o BX) que colocó Consorcio ARA¹ bajo el Marco de Referencia de ARA (Marco de Referencia), considera la solución sostenible que ofrece la Entidad, en donde los recursos fueron usados para financiar 17 diferentes desarrollos distribuidos en 16 municipios diferentes de la República Mexicana. Con los recursos se construyeron 1,781 viviendas con ecotecnologías con la intención de tener eficiencias en el uso de agua y energía, así como promover una urbanización sostenible. Del total de viviendas construidas, el 95.0% pertenecieron al segmento de casas del segmento de Interés Social y Tipo Medio, mientras que el 5.0% restante pertenece al segmento Residencial. Por otro lado, la opinión considera la congruencia de la Estrategia de Sostenibilidad de la Entidad mediante su claridad y alineación al 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	✓

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Análisis de Impacto Ambiental y Social

- **Análisis del Impacto Ambiental de los proyectos.** 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 CO₂. Considerando la información de las dos emisiones sustentables, los indicadores ambientales señalan que la Entidad implementó con los recursos: focos ahorradores de energía (23,296), calentadores de paso (3,038), regaderas ahorradoras (6,794) e inodoros (WC) de grado ecológico (6,691)².
- **Análisis del Impacto Social de los proyectos.** Los proyectos sociales financiados atendieron a los segmentos de la población definidos en el Marco de Referencia, mismos que se dividen en tres segmentos económicos que van de C+ a D+ según el índice de la Asociación Hipotecaria Federal. 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 las dos emisiones sustentables, los indicadores sociales señalan que la Entidad usó los recursos para la construcción de 1,781 viviendas, se implementaron 109 áreas verdes, construyeron nueve escuelas y se implementaron 30,307 metros de drenaje sanitario³.

Cumplimiento con los Principios del ICMA (GBP y SBP)

1. Uso de Recursos

El monto equivalente a los recursos netos que obtuvo Consorcio ARA a través la Emisión fueron P\$500.0 millones (m) para ARA 21-2X y P\$1,200.0 m 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.⁴ Desde la revisión de 2022, la totalidad de los recursos de la emisión ARA 21-2X fueron dispuestos y asignados. Por otro lado, la emisión ARA 23X dispuso el 100% durante el periodo de enero a junio de 2024. Los desarrollos 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 segmentos económicos que van de C+ a D+, de acuerdo con lo estipulado por el índice de la Asociación Hipotecaria Federal. HR Ratings considera que la Entidad se apega al principio de forma favorable.

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. 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 la población objetivo. HR Ratings revisó la documentación en la cual el Comité de Planeación aprobó el uso de recursos de las Emisiones. HR Ratings considera que la Entidad se apega al principio de forma favorable.

² Los beneficios ambientales 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.

³ Los beneficios sociales consideran los recursos de ARA 21X.

⁴ Los beneficios sustentables consideran los recursos de ARA 21X.



3. Administración de Recursos

La Entidad ingresó 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. HR Ratings considera que la Entidad se apega al principio de forma favorable.

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 de forma accesible el Informe Anual 2022, 2023 y 2024, así como el Informe 2022 de los Bonos ARA 21X y ARA 21-2X, así como con el Informe de 2024 del Bono Sustentable ARA 23X. El Informe Anual 2024 reporta 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.

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; la Entidad se enfocó a modificar la parte introductoria y la participación de un Gerente de Sustentabilidad en el Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos. Durante 2024 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%. 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 P\$1,200.0m y a un plazo de tres años y una tasa TIIE a 28 días más 170 pb. Su fecha de vencimiento sería el 25 de noviembre de 2026.
- **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 cabo⁵.
- **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 del principio de Presentación de Informes del ICMA.** En caso de que la Entidad no cumpla con lo estipulado por el cuarto principio del ICMA, el cual hace referencia a la presentación de informes, HR Ratings podría retirar la opinión Favorable.

⁵ 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 ingresar a: www.hrratings.com



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	23 de diciembre de 2024
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	Enero 2021- diciembre 2025
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/

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 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.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS