

## **SUPLEMENTO PRELIMINAR**

La información contenida en este Suplemento Preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión actualizada de este Suplemento Preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o en la página electrónica en la red mundial (Internet) de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., respectivamente en las siguientes direcciones:

<http://www.bmv.com.mx>

<http://www.gob.mx/cnbv>

<http://www.consorcioara.com.mx>

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente Suplemento Preliminar en los términos anteriores, se hará del conocimiento del público a través del Emisnet (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) en su página electrónica de la red mundial (Internet):

<https://emisnet.bmv.com.mx>

Los valores a que hace referencia este Suplemento Preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta de venta de los valores descritos.



ConsorcioARA®

**CONSORCIO ARA S.A.B. DE C.V.**

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON CARÁCTER REVOLVENTE CONSTITUIDO POR CONSORCIO ARA S.A.B. DE C.V., DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$4,000,000,000.00 (CUATRO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (“UDIS”), SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA [20,000,000 (VEINTE MILLONES)] DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) CADA UNO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL PRESENTE SUPLEMENTO (EL “SUPLEMENTO”).

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA**

HASTA \$[2,000,000,000.00] M.N. (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) EN EL ENTENDIDO DE QUE LA SUMA DEL MONTO DE LA SEGUNDA EMISIÓN, Y EL CORRESPONDIENTE A LA PRIMERA EMISIÓN, NO PODRÁN EXCEDER CONJUNTAMENTE EL MONTO DE \$[2,000'000,000.00] ([DOS MIL MILLONES] DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), EN LA MODALIDAD DE VASOS COMUNICANTES.

**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:**  
HASTA [20,000,000] ([VEINTE MILLONES]) DE  
CERTIFICADOS BURSÁTILES

**CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA**

**EMISOR:** Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (el “Emisor” o “ARA”).

**DOMICILIO DEL EMISOR:** Arcos Bosques Marco II Torre 1 Paseo de Tamarindos No. 90, piso 25 Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México.

**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CÁRACTER REVOLVENTE:** Hasta \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, con carácter de revolvente, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto total autorizado del Programa. El saldo de principal de dichas Emisiones se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI publicada por el Banco de México en dicha fecha.

**TIPO DE VALOR:** Certificados Bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”).

**VIGENCIA DEL PROGRAMA:** 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV, plazo durante el cual el Emisor podrá realizar emisiones de Certificados Bursátiles, hasta por una cantidad que no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa, autorizado mediante oficio No. [●] de fecha [●] de [●] de 2017.

**TIPO DE OFERTA:** Oferta Pública primaria nacional.

**NUMERO DE EMISIÓN:** Segunda emisión al amparo del Programa.

**MONTO TOTAL DE LA SEGUNDA EMISIÓN:** Hasta \$[2,000,000,000.00] ([dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) en el entendido de que la suma del monto de la Primera emisión, y el correspondiente a la Segunda emisión, no podrán exceder conjuntamente el monto de \$[2,000'000,000.00] ([dos mil millones] de pesos 00/100 Moneda Nacional), en la modalidad de vasos comunicantes.

**DENOMINACIÓN:** Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

**CLAVE DE PIZARRA:** “ARA 17-2”.

**PLAZO DE VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** 3,640 días equivalentes a 10 (años) años a partir de la Fecha de Emisión (el “Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles”).

**NUMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:** Hasta [20,000,000] ([veinte millones]) de Certificados Bursátiles.

**VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** El valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

**MECANISMO DE COLOCACIÓN:** Construcción de libro y asignación tradicional.

**MECANISMO DE ASIGNACIÓN:** Asignación discrecional a tasa única.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA PÚBLICA:** [27] de [noviembre] de 2017.

**FECHA DE OFERTA PÚBLICA:** [27] de [noviembre] de 2017.

**FECHA DE CONSTRUCCIÓN DE LIBRO:** [28] de [noviembre] de 2017.

**FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE COLOCACIÓN:** [28] de [noviembre] de 2017.

**FECHA DE EMISIÓN:** [30] de [noviembre] de 2017. ("Fecha de Emisión").

**FECHA DE REGISTRO EN BMV:** [30] de [noviembre] de 2017.

**FECHA DE LIQUIDACIÓN:** [30] de [noviembre] de 2017.

**FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** El [18] de [noviembre] de 2027, (la "Fecha de Vencimiento").

**PRECIO DE COLOCACIÓN:** \$100 (cien Pesos 00/100 M.N.)

**GARANTÍA:** Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.

**CALIFICACIÓN OTORGADA POR S&P GLOBAL RATINGS, S. A. DE C.V. A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** "mxA", es decir, que la capacidad de pago de la Emisora para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de esta institución calificadoradora.

**CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS MÉXICO S.A. DE C.V. A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** "[●]", es decir, [●]. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de esta institución calificadoradora.

**RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR CON LA COLOCACIÓN:** \$[●] ([●] pesos 00/100 Moneda Nacional) aproximadamente una vez descontados los gastos en los que se incurre, descritos en el capítulo "*VII. Gastos Relacionados con la Oferta*" del presente Suplemento.

**TASA DE INTERÉS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "*Periodicidad en el Pago de Intereses*", y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o saldo insoluto, que el Representante Común dará a conocer 2 (dos) Días Hábiles anteriores a cada fecha de pago de intereses de [182] ((ciento ochenta y dos)) días, computado a partir de la fecha de emisión, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de [●]% ([●] por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión y será calculada conforme a la sección "*Forma de Cálculo de Intereses*".

**AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** El principal de los Certificados Bursátiles se pagará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado conforme a la Sección "Amortización de Principal" del presente Suplemento.

**AMORTIZACIÓN VOLUNTARIA ANTICIPADA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada total o parcial los Certificados Bursátiles, como se describe en la sección "*Amortización Voluntaria Anticipada de los Certificados Bursátiles*" de este Suplemento.

**AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRESENTE EMISIÓN:** Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada Periodo de Intereses, Fechas de Pago de Intereses, Valor Nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado).

**INTERESES MORATORIOS:** En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre su Valor Nominal a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más [2] [(dos)] puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Emisor, ubicado en Arcos Bosques Marco II Torre 1 Paseo de Tamarindos No. 90, piso 25 Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México.

**DERECHOS DE LOS TENEDORES:** Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores los Derechos señalados en el Título que documenta los Certificados Bursátiles.

**OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y DE NO HACER DEL EMISOR:** Los Certificados Bursátiles prevén ciertas obligaciones de dar, hacer y de no hacer del Emisor según se señale en el Título, y en las secciones "*Obligaciones de Dar*", "*Obligaciones de Hacer*" y "*Obligaciones de No Hacer*" contenidas en el presente Suplemento.

**RÉGIMEN FISCAL:** La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la presente Emisión, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

**CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:** Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente en caso de que se actualicen los supuestos previstos para tal efecto en el Título, y en la sección "*Causas de Vencimiento Anticipado*" del presente Suplemento.

**PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada [182] ((ciento ochenta y dos)) días durante la vigencia de la Emisión, de conformidad con el calendario de pagos establecido en el Título representativo de esta Emisión y que se reproduce en el Suplemento. En el caso de que cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses ordinarios (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses") sea un día inhábil, las cantidades respectivas se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que la misma corresponda a la Fecha de Vencimiento, situación en la cual deberán pagarse el Día

Hábil inmediato anterior, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Para efectos del Título, por "Periodo de Intereses" se entenderá el periodo de [182] (ciento ochenta y dos) días comprendido entre cada una de las fechas de pago de intereses.

**LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL:** Los intereses ordinarios devengados y el principal respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por el Emisor, en las fechas y en los términos del Título, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., lo anterior con la finalidad de que S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., distribuya los recursos en las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan, y éstos a su vez liquiden las cantidades adeudadas a los Tenedores.

**POSIBLES ADQUIRENTES:** Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:** Los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión se regirán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

**DEPOSITARIO:** El Título que ampara los Certificados Bursátiles, se mantendrá en depósito en el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**REPRESENTANTE COMÚN:** CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, institución que actuará como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**INTERMEDIARIO COLOCADOR RESPONSABLE DEL REGISTRO EN LA BMV:** Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Actinver

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

**EN VIRTUD DE QUE CON UNA PARTE DE LOS RECURSOS DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE LIQUIDARÁ CIERTO CRÉDITO OTORGADO POR UN BANCO QUE FORMA PARTE DEL MISMO GRUPO EMPRESARIAL QUE CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BANCOMER, QUE ACTÚA COMO INTERMEDIARIO COLOCADOR EN LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, DICHO INTERMEDIARIO COLOCADOR PODRÍA TENER UN INTERÉS ADICIONAL AL DE LOS TENEDORES EN LA OPERACIÓN DE REPAGO DE DICHO CRÉDITO, SEGÚN SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN "DESTINO DE LOS FONDOS" DEL PRESENTE SUPLEMENTO.**

**FACTOR DE RIESGO:**

Algunas Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs") han sido modificadas recientemente y otras podrían ser modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de la nueva NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes" y de la nueva NIIF 9 "Instrumentos financieros", a partir del 1 de enero de 2018, así como de la nueva NIIF 16 "Arrendamientos", a partir del 1 de enero de 2019, podrían originar (i) ciertos impactos en los estados de situación financiera y en los estados de resultados consolidados del Emisor, así como adecuaciones a ciertos controles internos requeridos para su aplicación, los cuales, en su conjunto, no se han terminado de cuantificar y/o determinar a la fecha; y (ii) una relativa falta de comparabilidad de la información financiera consolidada del Emisor en periodos anteriores a las fechas de adopción inicial de la NIIF 15 y la NIIF 16, por la aplicación del método retrospectivo acumulado que podría adoptar el Emisor, el cual es permitido por dichas normas, y que consiste en reconocer cualquier ajuste acumulado, originado por la nueva normatividad, a partir de la fecha de su adopción inicial, en el capital contable consolidado del Emisor, sin tener que reformular periodos comparativos presentados en los estados financieros consolidados, pero revelando ciertos efectos que hubieran tenido estas nuevas normas en dichos periodos comparativos.

El factor de riesgo antes mencionado, así como aquellos que se mencionan en el presente suplemento y en los avisos de oferta y con fines informativos no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles y deberán leerse en conjunto con aquellos mencionados en el Reporte Anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, así como el resto de la

información incluida en el mismo. Aquellos que a la fecha de elaboración del presente suplemento se desconocen, o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del emisor y, por lo tanto, sobre la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un Programa de colocación autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número [●], en el Registro Nacional de Valores y serán listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto de Colocación y en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.”

El Prospecto de Colocación y el presente Suplemento Informativo, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores y también podrán consultarse en Internet en las siguientes páginas: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) , [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx).

Autorización publicación CNBV No. [●] de fecha [●] de 2017.

Ciudad de México a [●] de [●] de 2017.

## ÍNDICE

I.	Glosario de Términos y Definiciones	6
II.	Características de la Oferta	7
III.	Forma de Cálculo de Intereses	23
IV.	Calendario de Pago de Intereses	25
V.	Destino de los Fondos	16
VI.	Plan de Distribución	27
VII.	Gastos Relacionados con la Oferta	29
VIII.	Estructura de Capital después de la Oferta	30
IX.	Funciones del Representante Común	31
X.	Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de la Asamblea de Tenedores	34
XI.	Nombre de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	36
XII.	Acontecimientos Recientes	38

### XIII. Personas Responsables

#### Anexos:

Anexo 1. Título que documenta los Certificados Bursátiles

Anexo 2. Calificación otorgada por S&P Global Ratings, S. A. de C.V.

Anexo 3. Calificación otorgada por HR Ratings México S.A. de C.V.

Anexo 4: Opinión Legal

Anexo 5: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016 se incorporan por referencia al reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado por ARA a la CNBV y a la BMV con fecha 28 de abril de 2017; la información financiera del Emisor al tercer trimestre de 2017, presentada por ARA con fecha 24 de octubre de 2017, los cuales pueden consultarse en Internet en las siguientes páginas: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) , [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx).

Anexo 6: Informes de posición en instrumentos derivados del Emisor

**El presente Suplemento informativo y sus Anexos, son parte integral del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número No. [●] de fecha [●] de [●] de 2017, por lo que el mismo se deberá consultar conjuntamente con el referido Prospecto.**

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado(a) para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en el presente Suplemento informativo. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en el presente Suplemento informativo deberá entenderse como no autorizada por Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, o por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.**

**Todos los términos utilizados en el presente Suplemento informativo que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.**

**Los anexos incluidos en el presente Suplemento informativo forman parte integrante del mismo.**

## I. Glosario Términos y Definiciones

“Deuda con Costo Financiero Consolidada”	Significa cualquier adeudo que devengue intereses (ya sea en forma directa o por virtud de una operación de descuento).
“Deuda con Costo Financiero Consolidada Neta”	Significa la Deuda con Costo Financiero Consolidada menos el efectivo e inversiones temporales.
“Gastos Financieros Brutos Consolidados”	Significa los intereses devengados por la Deuda con Costo Financiero Consolidada durante el periodo del cálculo.
“Periodo de Amortización”	Significa, el periodo que inicia a partir del [21] de [mayo] de [2026] y concluye en la Fecha de Vencimiento de los Certificados.
“Razón de Cobertura de Intereses Consolidada”	Significa, para cualquier trimestre, la razón de (i) la UAFIDA Consolidada de los últimos 12 (doce) meses, a (ii) Gastos Financieros Brutos Consolidados por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre.
“UAFIDA Consolidada”	Significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento), más (iv) [los gastos por intereses respecto de financiamientos utilizados para transformar los inventarios con el fin de tener disponibles viviendas para su venta y que se hubieren transferido a resultados a través de costo de ventas].

## II. Características de la Oferta

Consortio ARA, S.A.B. de C.V., suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores según oficio número [●] de fecha [●] de [●] de 2017, cuyo monto total autorizado es de hasta \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, según oficio número No. [●] de fecha [●] de [●] de 2017, Certificados Bursátiles con las siguientes características:

### **Denominación del Emisor**

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

### **Tipo de Valor**

Certificados Bursátiles de largo plazo.

### **Denominación**

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

### **Tipo de Oferta**

Pública primaria nacional.

### **Fuente de los recursos para pagar los Certificados Bursátiles**

El Emisor espera hacer frente a sus obligaciones de pago al amparo de los Certificados Bursátiles con recursos derivados de sus propias operaciones.

### **Monto Total Autorizado del Programa**

La CNBV mediante oficio número [●] de fecha [●] de [●] de 2017, autorizó la inscripción de los Certificados Bursátiles conforme al Programa hasta por la cantidad de \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo de principal de dichas Emisiones se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI publicado por el Banco de México en dicha fecha.

### **Número de Emisión**

Segunda emisión al amparo del Programa.

### **Monto de la Emisión**

Hasta \$ [2,000,000,000.00] ([dos mil] millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), en el entendido de que la suma del monto de la Segunda emisión, y el correspondiente a la Primera emisión, no podrán exceder conjuntamente el monto de \$[2,000'000,000.00] ([dos mil millones] de pesos 00/100 Moneda Nacional), en la modalidad de vasos comunicantes.

### **Clave de Pizarra**

“ARA 17-2”.

### **Número de Certificados Bursátiles**

Hasta [20,000,000] ([veinte] millones) Certificados Bursátiles.



**Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles**

3,640 días equivalentes a 10 años a partir de la Fecha de Emisión (el "Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles").

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles**

\$100 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

**Mecanismo de Colocación**

Construcción de libro tradicional.

**Mecanismo de Asignación**

Asignación discrecional a tasa única.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública**

[27] de [noviembre] de 2017.

**Fecha de Construcción del Libro**

[28] de [noviembre] de 2017.

**Fecha Límite para Recepción de Órdenes de Certificados Bursátiles**

[●] de [●] de 2017.

**Fecha de Cierre de Libro:**

[28] de [noviembre] de 2017.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos**

[28] de [noviembre] de 2017.

**Fecha y Lugar de Emisión**

[30] de [noviembre] de 2017, Ciudad de México.

**Fecha de Registro en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.**

[30] de [noviembre] de 2017.

**Fecha de Cruce y Liquidación de los Certificados Bursátiles**

[30] de [noviembre] de 2017.

**Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles**

[18] de [noviembre] de 2027.

## **Recursos Netos que obtendrá el Emisor**

[\$●] ([●] Pesos 00/100 Moneda Nacional) aproximadamente, una vez descontados los gastos, descritos en el capítulo “*VI. Gastos Relacionados con la Oferta*” del presente Suplemento.

## **Garantía**

Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.

## **Calificación otorgada por S&P Global Ratings S. A. de C.V. para los Certificados Bursátiles**

“mxA”, es decir, que la capacidad de pago de la Emisora para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

## **Calificación otorgada por HR Ratings México S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles**

“[●]”, es decir, [●].

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

## **Tasa de interés de los Certificados Bursátiles**

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “*Periodicidad en el Pago de Intereses*”, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o saldo insoluto, que el Representante Común dará a conocer 2 (dos) Días Hábiles anteriores a cada fecha de pago de intereses de [182] ([ciento ochenta y dos]) días, computado a partir de la fecha de emisión, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de [●]% ([●] por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión y será calculada conforme a la sección “*Forma de Cálculo de Intereses*”.

## **Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles**

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada [182] (ciento ochenta y dos) días durante la vigencia de la emisión de conformidad con lo establecido en la sección *III. Calendario de Pago de Intereses* de este Suplemento.

En el caso de que cualquiera de las fechas mencionadas en la sección *III. Calendario de Pago de Intereses*, sea un día inhábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Para efectos del presente Suplemento, por “Periodo de Intereses” se entenderá el periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

## **Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión**

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada Periodo de Intereses, Fechas de Pago de Intereses, Valor Nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer del Emisor frente a los Tenedores y Causas de Vencimiento Anticipado).

Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales, por lo que tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso, de aquel que sean emitidos.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier causa), (ii) el Emisor se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones de dar, de hacer y de no hacer conforme a los Certificados Bursátiles Originales y (iii) no exista o pueda existir (como consecuencia de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales), una Causa de Vencimiento Anticipado.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los Certificados Bursátiles Originales.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor, mediante aviso por escrito a Indeval, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales más el de los Certificados Bursátiles Originales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, conservando la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, debiendo conservar el plazo de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido de que si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que ampara los Certificados Bursátiles Originales, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de pago correspondiente y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Período de Intereses vigente y su fecha de emisión. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere el Título representativo de los Certificados Bursátiles.

(g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su Valor Nominal, dependiendo de las condiciones del mercado.

(h) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los Certificados Bursátiles ante la CNBV.

#### **Amortización de Principal de los Certificados Bursátiles**

El principal de los Certificados Bursátiles se pagará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado mediante el pago en la Fecha de Vencimiento contra la entrega del título respectivo, en caso de que la Fecha de Vencimiento fuera un día inhábil, dicho pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior.

El Representante Común deberá informar por escrito a Indeval (o a través de los medios que esta determine), a la CNBV (a través de STIV-2), y a la BMV (a través del SEDI), o a través de los medios que éstos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Vencimiento, el monto de la amortización correspondiente.

#### **Amortizaciones Objetivo de los Certificados Bursátiles**

A menos de una amortización anticipada voluntaria total, el Emisor podrá llevar a cabo la amortización de la presente Emisión mediante 4 (cuatro) pagos iguales y consecutivos, [cada 182 días], a partir del octavo aniversario de la emisión (cada una, una "Amortización de Principal Objetivo"), por el monto que resulte de dividir el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles entre [4] ([cuatro]) (el "Monto de Amortización Objetivo"), en las fechas que se señalan en el siguiente calendario, las cuales coinciden con una Fecha de Pago de Intereses, o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el siguiente Día Hábil, en el entendido que el Valor Nominal Ajustado deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

<b>Periodo</b>	<b>Fecha de pago</b>	<b>Monto de pago de Principal</b>	<b>Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles</b>	<b>Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil</b>
17	[21 de mayo de 2026]	[500,000,000.00]	[1,500,000,000.00]	[75.0000]
18	[19 de noviembre de 2026]	[500,000,000.00]	[1,000,000,000.00]	[50.0000]
19	[20 de mayo de 2027]	[500,000,000.00]	[500,000,000.00]	[25.0000]

20	[18 de noviembre de 2027]	[500,000,000.00]	[0.00]	[0.0000]
----	---------------------------	------------------	--------	----------

Las Amortizaciones de Principal Objetivo no constituyen obligación de pago alguna en contra de la Emisora, solo indican la fecha en que estas pudieran ocurrir, por lo que no se considerará como un incumplimiento por parte de la Emisora la falta de pago de las mismas.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se podrán realizar en las fechas de Amortización de Principal Objetivo previstas en el calendario previamente indicando (cada una, una “Fecha de Amortización de Principal Objetivo”) y únicamente se podrán hacer por el monto de [ ] cada una.

Para tales efectos, el Emisor notificará al Representante Común con cuando menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización de Principal Objetivo respectiva su intención de llevar a cabo la Amortización de Principal Objetivo de los Certificados Bursátiles. A su vez, el Representante Común deberá informar a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la BMV a través del EMISNET (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que este determine), con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Emisora pretenda realizar la Amortización de Principal Objetivo de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá, como mínimo, la fecha en que se hará el pago anticipado, el importe de la amortización a pagar, el Valor Nominal Ajustado, así como, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la Amortización de Principal Objetivo respectiva, el Emisor deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización de Principal Objetivo de que se trate, a efecto de que el Representante Común, con la misma anticipación, informe lo conducente a la CNBV, a la BMV y a Indeval, a través de los medios que estos determinen. En caso de que la Emisora no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo al Emisor.

Como consecuencia de cada una de las Amortizaciones de Principal Objetivo antes indicadas, el valor nominal de los Certificados Bursátiles se ajustará en cada Fecha de Amortización de Principal Objetivo a partir de la primera amortización. Para determinar el “Valor Nominal Ajustado” y el “Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”, se utilizarán las fórmulas señaladas a continuación:

En caso de que el Emisor realice una o varias Amortizaciones de Principal Objetivo, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”):

$$VNA_J = VNA_{J-1} - AMPA$$

En donde:

VNA<sub>J</sub> = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo J.

VNA<sub>J-1</sub> = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el periodo inmediato anterior.

AMPA = Monto de la Amortización de Principal Objetivo.

J = 1, ..., n, donde 1 es la primera fecha de pago prevista en el Calendario de Pagos de Principal.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA}{NT}$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación.

VNA = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a 6 (seis) decimales para efectos de la BMV.

### **Amortización Voluntaria Anticipada de los Certificados Bursátiles**

El Emisor tendrá el derecho más no la obligación de anticipar el pago de principal de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión, totalmente en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) de la suma del principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Conforme a lo anterior, en caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, notificará su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los a los Tenedores, a través del Representante Común, ya sea por escrito o a través de los medios que cada una de éstas determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500 en la Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento previo iniciar el Periodo de Amortización y realizar la Amortización de Principal objetivo, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor de (A) el 100% (cien por ciento) de la suma del principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (B) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de los Certificados Bursátiles, éstos últimos de conformidad con el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses", del presente Suplemento, excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha en que tenga lugar la amortización anticipada. El valor presente de cada uno de dichos pagos se calculará utilizando como tasa de descuento la Tasa de M Bono (según se define más adelante), (i) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (ii) en el caso de los pagos de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que este determine

y los Tenedores, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada (la “Fecha de Notificación”).

Para efectos de lo anterior:

“Tasa de M Bono” significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión-del-M Bono-Comparable (según se define más adelante), asumiendo un precio para la Emisión-del-M Bono-Comparable (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable (según se define más adelante).

“Emisión-del-Mbono-Comparable” significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija, denominada en Pesos, seleccionada por el Banco Independiente (según se define más adelante), que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, la cual será seleccionada con base a prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa en el Mercado de Deuda de México.

“Banco Independiente” significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija, denominada en Pesos, y en el mercado primario mexicano y que sea seleccionado por el Representante Común.

“Precio del M Bono Comparable” significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio aritmético de la valuación diaria de cierre de la Emisión-del-M Bono-Comparable divulgada por los valuadores de precios autorizados por la CNBV, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (Valmer), considerando para el cálculo los 5 (cinco) Días Hábiles anteriores pero excluyendo la Fecha de Notificación.

### **Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre su Valor Nominal o su Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más [2] [(dos)] puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Emisor, ubicado en Arcos Bosques Marco II Torre 1 Paseo de Tamarindos No. 90, piso 25 Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México.

### **Derechos de los Tenedores**

Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores el derecho a recibir el pago del principal e intereses, así como los derechos señalados en el título que documenta los Certificados Bursátiles.

### **Obligaciones de Dar, Hacer o No Hacer del Emisor frente a los Tenedores**

Salvo que los Tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles reunidos en Asamblea de Tenedores autoricen lo contrario, a partir de la fecha de emisión del título que documente los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a cumplir por sí mismo, y en los casos específicamente previstos a continuación con lo siguiente:

### **Obligaciones de Hacer**

1. Divulgación y Entrega de Información.

(a) Divulgar al público inversionista y entregar al Representante Común, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas, los formatos, el contenido y las formalidades que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados no auditados del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público conforme a la Circular Única incluyendo, sin limitación, un documento firmado por el director general, el director de finanzas o el contralor del Emisor en el que se informe dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la publicación de los estados financieros trimestrales o anuales, según sea el caso, sobre el cumplimiento por parte del Emisor de las “Obligaciones de Hacer” y “Obligaciones de No Hacer” contenidas en el título que evidencie los Certificados Bursátiles.

(b) Divulgar al público inversionista y entregar al Representante Común, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas, los formatos, el contenido y las formalidades que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única.

(c) Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado el Emisor en términos de la LMV, de la Circular Única y de cualesquiera otras disposiciones aplicables.

(d) Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o que razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa o que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al Título.

(e) Informar al Representante Común mediante una notificación por escrito firmada por el Director de Finanzas del Emisor y dentro de los 25 (veinticinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre, y dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada año; el resultado del cálculo correspondiente de cada una de las siguientes Obligaciones de No Hacer y de Hacer: (i) la Razón de Apalancamiento y (ii) Razón de Cobertura de Intereses.

2. Existencia Corporativa; Contabilidad y Autorizaciones.

El Emisor deberá:

(a) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en los párrafos Fusiones; Escisiones y Ventas de Activos de la sección “Obligaciones de No Hacer” más adelante.

(b) Mantener su contabilidad de conformidad con las IFRS o cualesquiera otros principios contables aplicables de conformidad con la legislación aplicable.

(c) Realizar todos los actos necesarios o convenientes para mantener vigentes todos sus derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades de conformidad con la legislación aplicable, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor.

3. Activos; Seguros.



Mantener los activos útiles y necesarios para su negocio en buenas condiciones de uso, salvo por desgaste normal; mantener con aseguradoras de buena reputación y solidez financiera los seguros sobre sus activos por los montos y contra los riesgos por lo menos en la forma en que actualmente están cubiertos y entregar al Representante Común (o de ser el caso, a las autoridades del mercado de valores), un reporte completo respecto a los seguros contratados de forma anual, durante los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada año.

Mantener todos sus registros y derechos sobre marcas, patentes y otros derechos intangibles y de propiedad intelectual que le permitan o sean para el cumplimiento de sus fines y el buen manejo de sus negocios de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera.

4. Cumplimiento de la Ley; Autorizaciones.

Cumplir con lo establecido por la legislación aplicable, incluyendo sin limitación, realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener con plena fuerza legal y efectos todas las autorizaciones, concesiones y licencias que se requieran bajo la legislación aplicable que permitan a la Emisora legalmente celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo la presente Emisión y el Título que la ampara, para asegurar la legalidad, validez y exigibilidad del mismo de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera. De igual forma deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación y/o entrega de información y demás obligaciones que deriven en términos de la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

5. Destino de los Fondos.

Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el Título que evidencie los Certificados Bursátiles.

6. Inscripción y Listado.

Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en el listado de valores de la BMV.

7. Obligaciones Fiscales.

El Emisor deberá presentar en tiempo y forma todas las declaraciones de impuestos relevantes que esté obligado a presentar de conformidad con la legislación aplicable. Asimismo, el Emisor deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todas las contribuciones fiscales relevantes a que esté obligado, salvo por (i) contribuciones que, individualmente o en conjunto, no excedan del monto equivalente al 5% (cinco por ciento) de las ventas consolidadas del Emisor por los últimos 12 (doce) meses, de conformidad con los estados financieros consolidados, trimestrales internos o anuales auditados, del Emisor más recientes que se tengan disponibles, o (ii) contribuciones fiscales (independientemente del monto) cuya constitucionalidad o determinación se encuentre pendiente de resolver por ser motivo de controversia con, o de diferimiento solicitado ante, la autoridad fiscal competente, siempre que el Emisor (a) haya interpuesto de buena fe los medios de defensa que establecen las leyes aplicables, (b) haya establecido o mantenga reservas suficientes, de ser necesario conforme a IFRS, para el caso de que se declare por sentencia firme la procedencia del pago y (c) haya procedido a garantizar el interés fiscal en los términos que exigen las disposiciones fiscales aplicables, de ser el caso.

8. Prelación de Pagos (*Pari Passu*).

El Emisor deberá asegurar que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor y que tengan una prelación de pago al menos *pari passu* respecto del pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

9. Notificaciones.

Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor deberá notificar por escrito al Representante Común, a cada una de las Agencias Calificadoras, a la CNBV y a la BMV dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento de la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, y deberá ir acompañada de un reporte del Director General o Director de Finanzas del Emisor, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que el Emisor propone llevar a cabo para remediarlo, en su caso.

**Obligaciones de No Hacer**

1. Razón de Cobertura de Intereses Consolidada.

Permitir que, al final de cualquier trimestre, la Razón de Cobertura de Intereses Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre, sea menor de [2.50] a 1.00.

2. Mantenimiento de Deuda con Costo Financiero Consolidada a UAFIDA Consolidada.

Permitir que, al final de cualquier trimestre, la razón de Deuda con Costo Financiero Consolidada, a UAFIDA Consolidada: (i) al final de la suma de los cuatro trimestres de cada ejercicio fiscal sea mayor de [3.00] a 1.00 por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho ejercicio, y (ii) al final de cualquier trimestre sea mayor de [3.00] a 1.00 por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre.

3. Relación de Activo Circulante a Pasivo Circulante.

Permitir que la relación de (i) activo circulante a (ii) pasivo circulante sea menor durante la vigencia de la Emisión de [2.00] a 1.00.

4. Relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero Consolidada neta.

Permitir que, al final de cualquier trimestre, la relación de (i) inventarios a (ii) Deuda con Costo Financiero Consolidada Neta de la Emisora, sea menor durante la vigencia de la Emisión de [1.50] a 1.00.

Para efectos de esta razón, el concepto de inventarios incluirá: (i) terrenos para venta, (ii) derechos fideicomisarios (fiduciarios) sobre terrenos, (iii) casas y locales para venta y (iv) materiales para obra y construcción en proceso, y el concepto de Deuda con Costo Financiero Consolidada Neta se entenderá como la Deuda con Costo Financiero Consolidada menos el efectivo e inversiones temporales.

5. Giro del Negocio.

No modificar en forma importante el giro preponderante de sus negocios, en el entendido que el Emisor podrá suspender o cancelar cualquier negocio u operación con autorización de su Consejo de Administración, si en la opinión razonable de dicho consejo dicha suspensión o cancelación es recomendable en la realización de los negocios del Emisor y no sea desventajosa en cualquier aspecto importante para los Tenedores o afecte de manera

significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor, en el entendido, además, que esta restricción no constituye una limitante a cualquier operación expresamente permitida conforme a los párrafos *Fusiones; Escisiones y Ventas de Activos* siguientes.

6. Fusiones; Escisiones.

El Emisor no podrá fusionarse o escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma con cualquier tercero), ni permitir que sus Subsidiarias se fusionen o escindan, salvo que (i) el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias sea la sociedad fusionante; (ii) la fusión se realice entre el Emisor y cualquiera de sus Subsidiarias o entre las propias Subsidiarias del Emisor; (iii) el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias sea la sociedad fusionada o escindida y que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión o consolidación asuma expresamente las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles; (iv) con motivo de dicha fusión o escisión o consolidación no tuviere lugar una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado, o (v) se entregue al Representante Común una opinión legal, emitida por una firma de abogados de reconocido prestigio, en el sentido que la operación de que se trate no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

7. Limitación a la Venta de Activos.

Ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de sus propiedades, negocios o activos (incluyendo cuentas por cobrar), ya sean existentes o futuros, mientras estén vigentes los Certificados Bursátiles, salvo por:

- a. La venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas en el curso ordinario de sus negocios;
- b. La venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios en el curso ordinario de sus negocios, siempre y cuando el valor en libros total de dichas propiedades o activos (salvo por inventario) así vendidos o dispuestos, no exceda del [20%] ([veinte] por ciento) del valor en libros de la totalidad de los activos consolidados de la Emisora durante el periodo de 12 (doce) meses posteriores a la fecha de la presente Emisión;
- c. La venta de inventario en el curso ordinario de sus negocios;
- d. La venta o descuento de cuentas por cobrar derivadas del curso ordinario de sus negocios y relacionadas con la cobranza de las mismas; y
- e. La venta o emisión de acciones representativas del capital social de la Emisora en los mercados de valores, siempre y cuando, los actuales accionistas mantengan el control del capital social de la Emisora.

8. Dividendos.

La Emisora podrá pagar dividendos en efectivo durante la vigencia de la Emisión, siempre y cuando se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer contenidas en el Título que ampara la Emisión y en este Suplemento. Asimismo, la Emisora podrá renunciar a su derecho a recibir dividendos, y a celebrar o permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho.

9. Operaciones con Personas Relacionadas.

No celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo (i) con la aprobación del Consejo de Administración del Emisor o los órganos intermedios que el Consejo de Administración del Emisor designe para este fin (salvo en los casos de excepción previstos por la propia LMV), o (ii) que se trate de operaciones en el curso normal de los negocios del Emisor y, en caso de ser aplicable, se celebren en términos de mercado y, cuando menos, en términos iguales a lo que el Emisor hubiera obtenido de realizar una operación similar con un tercero no relacionado.

### **Lugar de Amortización de Principal y Pago de Intereses**

Los intereses ordinarios devengados y el principal respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por el Emisor, en las fechas y en los términos señalados en el Título que documenta los Certificados Bursátiles, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias que para tales efectos expida Indeval, lo anterior con la finalidad de que Indeval distribuya los recursos en las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan, y éstos a su vez liquiden las cantidades adeudadas a los Tenedores.

En caso de que algún pago de principal no sea cubierto en su totalidad en la Fecha de Vencimiento o en cualquier fecha de pago, de conformidad con lo establecido en el presente Título, Indeval no será responsable de entregar el mismo o, en su caso, las constancias respectivas a dicho pago, asimismo, no estará obligado a su entrega, hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

### **Depositario**

El Título que ampara los Certificados Bursátiles, se mantendrá en depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

### **Régimen Fiscal**

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la presente Emisión, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

### **Causas de Vencimiento Anticipado**

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos en el Título que documente los Certificados Bursátiles.

1. Falta de Pago Oportuno de Intereses. Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno de los intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo el último pago de intereses, mismo que deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.

2. Insolvencia. Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si el Emisor admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

3. Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

4. Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles. Si el Emisor incumple con cualquiera de sus Obligaciones de Hacer o de No Hacer contenidas en el título que documenta los Certificados Bursátiles, en el entendido que para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los párrafos 1, 2(b), 2(c), 4, 5, 6 y 8 de la sección "Obligaciones de Hacer" o en los párrafos 2, 5 y 6 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenidas anteriormente, se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado si el Emisor no subsana el incumplimiento respectivo dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a la BMV (a través del SEDI o cualesquiera otros medios que la BMV determine) en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el numeral (1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable sin que el incumplimiento haya sido subsanado), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando un Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en ese momento, entregue dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del evento en cuestión, una notificación escrita al Representante Común mediante la cual solicite declarar vencidos anticipadamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, los Certificados Bursátiles, y el Representante Común entregue al Emisor un aviso por el que declare vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles; en cuyo caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en el que reciba el aviso del Representante Común y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere alguna.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en cualquiera de los numerales anteriores (con excepción del numeral (1)) (y hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables sin que el incumplimiento haya sido subsanado), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, entregue dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del evento en cuestión, una notificación escrita al Representante Común que solicite declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, y el Representante Común entregue al Emisor un aviso por el que declare vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde el momento en el que reciba el aviso del Representante Común, y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, si hubiere alguna.

5.- Obligaciones que no deriven de los Certificados Bursátiles. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de pagar, sin causa justificada, todas sus obligaciones fiscales, o las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, al Sistema de Ahorro para el Retiro o al INFONAVIT; o si la Emisora abandona la administración de su empresa; o si la empresa de la Emisora

fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten sustancialmente en forma adversa e importante su buen funcionamiento, con excepción de aquellos conflictos que se estén impugnando de buena fe por la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, mediante los procedimientos respectivos y previa constitución de las reservas correspondientes, en caso de que la constitución de tales reservas fuese necesaria. Si se declarara el vencimiento anticipado por incumplimiento, de cualquier convenio o instrumento relativo a deudas de naturaleza financiera de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, si el monto del adeudo, individualmente o en conjunto, importa una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a por lo menos \$100'000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 moneda nacional).

6.- Leyes, Sentencias o Laudos. Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto siempre que su incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de sus negocios o si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente a la que resulte mayor entre \$300,000,000.00 (trescientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) y el 4% (cuatro por ciento) de los ingresos totales del Emisor en el ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente resuelta, pagada o garantizada dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a su fecha.

7.- Cambio de Control. Si los accionistas principales que tienen el control de la Emisora dejaren de tenerlo, o si la Emisora deja de tener, directa o indirectamente, el control operativo, financiero o administrativo de cualquiera de sus Subsidiarias, salvo en el caso de fusión entre Subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con el control y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias.

8.- Información Falsa o Incorrecta. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa, incorrecta u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad, incorrección u omisión.

9.- Validez de los Certificados Bursátiles. Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme a la presente Emisión y al Título que la ampara.

### **Posibles Adquirentes**

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

### **Intermediarios Colocadores**

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

### **Representante Común**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

### **Autorización e Inscripción en el Registro Nacional de Valores**

Mediante oficio número [●] de fecha [●] de 2017, CNBV autorizó la Emisión a que se refiere el presente Suplemento. Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el RNV bajo el número [●]. La Emisión fue aprobada mediante sesión del Consejo de Administración del Emisor de fecha 24 de octubre de 2017.

### **Legislación Aplicable y Jurisdicción**

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable.

El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

### III. Forma de Cálculo de Intereses

#### Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses de los Certificados Bursátiles:

A partir de la Fecha de Emisión o, tratándose de Certificados Bursátiles Adicionales de conformidad con lo previsto en el apartado “Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión” del presente, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda a una tasa igual a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común determinará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses, conforme al calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles” (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente y que registrará durante el Periodo de Intereses de que se trate.

La tasa de interés bruto anual será de [●] puntos porcentuales, (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Periodo de Intereses respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

Donde:

I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual (expresada en porcentaje).

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer a la CNBV y por escrito a Indeval (o a través de los medios que estas determinen), el importe de los intereses a pagar en moneda nacional y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses, asimismo, en su caso el Valor Nominal Ajustado. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otro medio que la BMV determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar en moneda nacional, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses y Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre y cuando el Emisor haya realizado el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En caso de que ocurran amortizaciones parciales anticipadas de principal, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles (el “Valor Nominal Ajustado”):



$$\text{VNA}_t = \text{VNA}_{t-1} - \text{AM}$$

En donde:

VNA<sub>t</sub> = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

VNA<sub>t-1</sub> = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles, en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes a dicha Fecha de Pago).

AM = Monto de la amortización de principal que se haya efectuado con respecto a todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago inmediata anterior.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{VNA} = \text{SIP} / \text{NC}$$

En donde:

VNA = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil.

SIP = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

NC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el título que ampara los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

En el caso que respecto de algún pago de intereses el mismo no sea cubierto en su totalidad en cualquier Fecha de Pago de Intereses, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

#### IV. Calendario de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada [182] ([ciento ochenta y dos]) días durante la vigencia de la Emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece a continuación (el “Calendario de Pago de Intereses”):

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Término del Periodo de Intereses	Días del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Interés
1	[30 de noviembre de 2017]	[31 de mayo de 2018]	182	[31 de mayo de 2018]
2	[31 de mayo de 2018]	[29 de noviembre de 2018]	182	[29 de noviembre de 2018]
3	[29 de noviembre de 2018]	[30 de mayo de 2019]	182	[30 de mayo de 2019]
4	[30 de mayo de 2019]	[28 de noviembre de 2019]	182	[28 de noviembre de 2019]
5	[28 de noviembre de 2019]	[28 de mayo de 2020]	182	[28 de mayo de 2020]
6	[28 de mayo de 2020]	[26 de noviembre de 2020]	182	[26 de noviembre de 2020]
7	[26 de noviembre de 2020]	[27 de mayo de 2021]	182	[27 de mayo de 2021]
8	[27 de mayo de 2021]	[25 de noviembre de 2021]	182	[25 de noviembre de 2021]
9	[25 de noviembre de 2021]	[26 de mayo de 2022]	182	[26 de mayo de 2022]
10	[26 de mayo de 2022]	[24 de noviembre de 2022]	182	[24 de noviembre de 2022]
11	[24 de noviembre de 2022]	[25 de mayo de 2023]	182	[25 de mayo de 2023]
12	[25 de mayo de 2023]	[23 de noviembre de 2023]	182	[23 de noviembre de 2023]
13	[23 de noviembre de 2023]	[23 de mayo de 2024]	182	[23 de mayo de 2024]
14	[23 de mayo de 2024]	[21 de noviembre de 2024]	182	[21 de noviembre de 2024]
15	[21 de noviembre de 2024]	[22 de mayo de 2025]	182	[22 de mayo de 2025]
16	[22 de mayo de 2025]	[20 de noviembre de 2025]	182	[20 de noviembre de 2025]
17	[20 de noviembre de 2025]	[21 de mayo de 2026]	182	[21 de mayo de 2026]
18	[21 de mayo de 2026]	[19 de noviembre de 2026]	182	[19 de noviembre de 2026]
19	[19 de noviembre de 2026]	[20 de mayo de 2027]	182	[20 de mayo de 2027]
20	[20 de mayo de 2027]	[18 de noviembre de 2027]	182	[18 de noviembre de 2027]

En el caso de que cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses ordinarios (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”) sea un día inhábil, las cantidades respectivas se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente,

exceptuando la última Fecha de Pago de Intereses misma que en caso de que sea un día inhábil, se liquidará el Día Hábil inmediato anterior.

Por "Periodo de Intereses" se entenderá el periodo de [182] ([ciento ochenta y dos]) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

## V. Destino de los Fondos

El Emisor obtuvo en la emisión de los Certificados Bursátiles la cantidad de \$[●] ([●] millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la Emisión.

Los recursos que se obtengan por concepto de la Emisión de los Certificados Bursátiles serán destinados al pago de las deudas que se describen a continuación y cualquier remanente se destinará a otros fines corporativos en general.

El [82.7%] corresponde a la cantidad de \$[1,653,994,000.00] ([mil seiscientos cincuenta y tres millones novecientos noventa y cuatro mil] Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al monto total adeudado del préstamo sindicado con garantía hipotecaria de fecha 30 de septiembre de 2015, celebrado entre BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como agente administrativo y de garantías, y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Banco Santander (México), .S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreditantes, y Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V., subsidiaria de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., como acreditada, y Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., subsidiaria de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., como obligadas solidarias. El monto adeudado a cada uno de los acreditantes y demás características de dicho crédito son como sigue:

Institución de Banca Múltiple	Monto	Vencimiento del crédito	Tasa
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	[\$894,034,000.00]	30 de septiembre de 2020.	Tasa de interés que va en función de la razón de apalancamiento de Deuda con costo a EBITDA <sup>1</sup>
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	[\$377,160,000.00]		
Banco Santander (México), .S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	[\$217,800,000.00]		
Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más	[\$165,000,000.00]		
Total	[\$1,653,994,000.00]		

En virtud de que con una parte de los recursos de la emisión de los Certificados Bursátiles se liquidará el crédito aquí descrito y de que dicho crédito fue otorgado por un banco que forma parte del mismo grupo empresarial que Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero Bancomer, que actúa como intermediario colocador en la emisión de los Certificados Bursátiles, dicho intermediario colocador podría tener un interés adicional al de los Tenedores en la operación de repago de dicho crédito.

<sup>1</sup> Si dicha razón se ubica en un rango de entre 2 a 3 veces la tasa será la correspondiente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más 242pb. Al 30 de septiembre de 2017, la razón de Deuda con costo a Ebitda fue de 2.13 veces.

## VI. Plan de Distribución

La presente emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, quienes actuarán como Intermediarios Colocadores. Los Certificados Bursátiles serán colocados bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo al contrato de colocación respectivo. [Los Intermediarios Colocadores no celebraron contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador].

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores tiene como uno de sus objetivos primordiales acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e inversionistas institucionales mexicanos, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

Para efectuar la colocación se espera realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la Emisión, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de la oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Los Intermediarios Colocadores promoverán la oferta pública entre los inversionistas y recibirán posturas de compra de los Certificados Bursátiles por parte de sus clientes. Los Intermediarios Colocadores serán los encargados de concentrar las posturas recibidas.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa para el Emisor y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, tanto el Emisor como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

El aviso de oferta pública de la presente emisión se publicará un día antes de la fecha de construcción del libro. En la fecha de construcción de libro, se publicará el aviso de colocación con fines informativos que contenga las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del sistema EMISNET de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). La fecha de construcción de libro es el [●] de [●] de 2017.

La liquidación de los Certificados Bursátiles, así como el registro en la BMV, se realizará el día [●] de [●] de 2017.

Los Intermediarios Colocadores mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con el Emisor, le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores, con excepción de lo descrito a continuación, no tienen conflicto de

interés alguno con ARA respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores promoverán la Oferta Pública entre los inversionistas referidos anteriormente. Los Intermediarios Colocadores recibirán posturas de compra de Certificados Bursátiles por parte de sus clientes hasta las [15:00 hrs], hora de la Ciudad de México, de la fecha de determinación del Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles. Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Certificados Bursátiles, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideren relevante relacionado con la Oferta Pública.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver serán los intermediarios colocadores encargados de concentrar posturas recibidas. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de registro en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación que los Intermediarios Colocadores ingresen al sistema de Emisnet de la BMV, el día hábil anterior a la fecha de registro en la BMV.

La siguiente tabla muestra el número de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión que serán distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores:

<b>Intermediarios Colocadores</b>	<b>Certificados Bursátiles Ofertados</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Certificados Bursátiles colocados entre Personas Relacionadas de cada uno</b>	<b>Porcentaje colocado entre Personas Relacionadas de cada uno</b>
	[●]	[●]%	[●]	[●]%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer,	[●]	[●]%	[●]	[●]%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	[●]	[●]%	[●]	[●]%

Hasta donde el Emisor y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los directivos o miembros del consejo de administración del Emisor no suscribirán Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Adicionalmente, hasta donde el Emisor y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, ninguna persona suscribirá más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la presente Emisión, en lo individual o en grupo. En relación con lo anterior, los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que los Certificados Bursátiles fueron colocados entre Personas Relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) del Emisor o de los Intermediarios Colocadores que corresponda, en todo caso, las Personas Relacionadas que hubieren adquirido los Certificados Bursátiles, actuaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta.

En virtud de que con una parte de los recursos de la emisión de los certificados bursátiles se liquidará cierto crédito otorgado por un banco que forma parte del mismo grupo empresarial que Casa de Bolsa BBVA Bancomer, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Bancomer, que actúa como intermediario colocador en la emisión de los certificados bursátiles, dicho intermediario colocador

podría tener un interés adicional al de los tenedores en la operación de repago de dicho crédito, según se describe en la sección "*Destino de los Fondos*" del presente suplemento.

La actuación de los Intermediarios Colocadores en la presente emisión de Certificados Bursátiles no representa ni resulta en conflicto de interés alguno respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles en términos de la fracción V del artículo 138 de la LMV. Asimismo, no se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa y, por lo tanto, los Intermediarios Colocadores se encuentran plenamente facultados para actuar como tal en la Emisión de los Certificados Bursátiles.

## VII. Gastos Relacionados con la Oferta

Los recursos netos estimados de la presente Emisión son aproximadamente \$[●] ([●] pesos 00/100 Moneda Nacional) recursos que resultan una vez descontados los siguientes gastos aproximados de la presente Emisión relacionados con la oferta:

	Monto	IVA	Total
Costo de inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores	\$[●]	N/A	\$[●]
Cuota de listado de los Certificados Bursátiles en el listado de la BMV	\$[●]	\$[●]	\$[●]
Agencias Calificadoras			
HR Ratings	\$[●]	\$[●]	\$[●]
S&P Global Ratings	\$[●]	\$[●]	\$[●]
Representante Común	\$[●]	\$[●]	\$[●]
Auditor Externo			
Asesores Legales	\$[●]	\$[●]	\$[●]
Comisión por Intermediación y Colocación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$[●]	\$[●]	\$[●]
Comisión por estructuración de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$[●]	\$[●]	\$[●]
Comisión por Intermediación y Colocación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$[●]	\$[●]	\$[●]
Total	\$[●]	\$[●]	\$[●]



## VIII. Estructura de Capital después de la Oferta

### Consortio ARA, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (Cifras en miles de pesos al [●] de [●] de 2017)

	Antes de la oferta	Después de la oferta
Porción circulante de préstamos bancarios y otros créditos	1,085,804	[●]
Otros pasivos a corto plazo	1,488,482	[●]
Total pasivos a corto plazo	2,574,286	[●]
Pasivos bursátiles a largo plazo	-	[●]
Préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo, neto de porción circulante	1,478,842	[●]
Otros pasivos a largo plazo	4,904,090	[●]
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6,382,932</b>	<b>[●]</b>
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>12,426,551</b>	<b>[●]</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>18,809,483</b>	<b>[●]</b>

**[A SER PROPORCIONADO POR ARA]**

## **IX. Funciones del Representante Común**

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño y al cumplimiento de sus obligaciones y facultades.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión por parte de la Emisora y de las demás partes en dichos documentos. El Representante Común tiene el derecho de solicitar a la Emisora y demás personas parte de los documentos base de la Emisión o a aquellas personas que presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones antes referidas. Por su parte, la Emisora y las demás personas que sean parte de los documentos base de la Emisión, deberán entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de dichas obligaciones. Adicionalmente y a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores que se contrate a los profesionales que sean necesarios para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en esta sección o en la legislación aplicable, con cargo a los Tenedores, o en caso de no haber los recursos suficientes, con cargo a la Emisora, siempre y cuando dichos gastos sean razonables y se encuentren debidamente documentados conforme a la legislación fiscal aplicable. Lo anterior, en el entendido que dichos profesionales deberán ser de reconocido prestigio y se deberán apegar a las obligaciones de confidencialidad a que se encuentra sujeto el Representante Común, así como contar con el visto bueno de la Emisora (el cual no podrá ser negado de manera injustificada). Finalmente, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora una vez al año, sujeto a lo establecido más adelante.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

A efecto de que el Representante Común pueda ejercer el derecho de solicitar información a la Emisora o realizar visitas o revisiones en términos de los dos párrafos anteriores, se deberá ajustar a lo siguiente: (i) deberá entregar una solicitud por escrito a la Emisora con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación; (ii) siempre que la información solicitada no esté sujeta a restricciones de privacidad y confidencialidad de conformidad con la legislación aplicable, la Emisora deberá entregar dicha información a un representante legal autorizado del Representante Común en las oficinas de la Emisora, en la fecha que señale la Emisora para dichos efectos; y (iii) el Representante Común estará obligado a no reproducir, difundir, manipular, o utilizar la información que reciba por parte de la Emisora, salvo exclusivamente para efectos de cumplir con sus funciones de Representante Común.

El Representante Común estará obligado a solicitar a la Emisora que se haga del conocimiento público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la emisión por parte de la Emisora y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí, o información adicional a la que deba proporcionar, a costa de los Tenedores, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá solicitar a la asamblea general de Tenedores, o ésta podrá ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en esta sección o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea. En caso de que la asamblea general de Tenedores no apruebe dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo. En este último supuesto, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto del cumplimiento de las obligaciones para las cuales haya solicitado a la asamblea general de Tenedores el auxilio de un tercero.

Asimismo, el Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) los artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, en lo que resulten aplicables, (ii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iii) el artículo 68 de la Circular Única. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título que documenta los Certificados Bursátiles, la LMV y en lo no previsto y/o aplicable en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada ésta conforme a lo dispuesto en los incisos (e), (f) y (g) de la sección denominada "*Facultades, reglas de instalación y quórum de la Asamblea de Tenedores*" (la "Mayoría de los Certificados Bursátiles"), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles, salvo que se indique otra cosa en el presente instrumento.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos, obligaciones y facultades:

1. Suscribir el Título, en términos de la LMV, habiendo verificado que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
2. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV.
3. Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando se estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título, y ejecutar sus resoluciones.
4. Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora.
5. Representar a los Tenedores ante la Emisora y/o cualquier autoridad.
6. Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
7. Dar aviso a la Emisora en caso de que reciba de algún Tenedor la notificación a que hace referencia el numeral 1 de la sección "*Causas de Vencimiento Anticipado*", referente al vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.
8. Calcular y publicar a través de EMISNET o de los medios que la BMV determine para tal efecto, las tasas de interés de los Certificados Bursátiles, avisos de pago de intereses y amortización del principal conforme a los Certificados Bursátiles, así como informar por

escrito al Emisor, a la CNBV y al Indeval (o por los medios que determine), con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a dicha circunstancia.

9. Actuar frente a la Emisora como intermediario respecto de los Tenedores y ejercitar todas las acciones y/o derechos que al conjunto de Tenedores les correspondan para el pago a éstos últimos de los rendimientos y amortizaciones correspondientes.
10. En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, a la LMV, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que documenta los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido de que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. En el entendido de que los Tenedores, únicamente podrán designar como representante común sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo. Por lo que, en el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por la Emisora o por cualquier tercero que impida el pago de intereses o por concepto de amortización, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle la Emisora, relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.

## **X. Facultades, reglas de instalación y quórum de la Asamblea de Tenedores**

- a) Las asambleas generales de los Tenedores de los Certificados Bursátiles representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara los Certificados Bursátiles, la LMV y en lo no previsto y/o aplicable, por la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) Cada asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Emisor, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.
- c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y así lo acrediten, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (e) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean y así lo acrediten, por lo menos, el equivalente a la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil en circulación que acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, habrá quórum, con cualesquier número de Tenedores en ella presentes y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

- e) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, cuando menos, aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y así lo acrediten, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno de los votos de los Tenedores presentes en asamblea, en los siguientes casos:
  - i. Cuando se trate de revocar o sustituir la designación del Representante Común o designar uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles, solo podrán nombrar como tal a instituciones de crédito o casas de bolsa;
  - ii. Cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejase de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título;
  - iii. Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses conforme al Título.

- f) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso (e) i anterior, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean y así lo acrediten, el equivalente a la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación en dicha Asamblea y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de Tenedores presentes en dicha asamblea. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en los incisos (e)i, (e)ii y (e)iii anteriores, en asambleas reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará legalmente instalada con el equivalente a la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea.
- g) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles, de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria de la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en la que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.
- h) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean y así lo acrediten, Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con éste hayan adquirido en el mercado.
- i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste último y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean y acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación
- k) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto y así lo acrediten, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Adicionalmente, cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del presente título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del presente título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En cualquier caso, si dichas modificaciones impactan el presente título, el Representante Común deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente título ante Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado. Dicho aviso deberá indicar (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje

correspondiente, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al presente título con la precisión de que las mismas no afectan, modifican o limitan los derechos de los Tenedores.

Los Tenedores, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este párrafo.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

Las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Emisor, ubicado en Arcos Bosques Marco II Torre 1 Paseo de Tamarindos No. 90, piso 25 Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, o en su defecto, en el lugar que el Representante Común determine en la convocatoria respectiva.

## XI. Nombre de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
<b>EMISOR</b>		
Germán Ahumada Russek	Director General	Consortio ARA, S.A.B. de C.V.
Miguel Guillermo Lozano Pardinás	Director General Adjunto	
Alicia Enriquez Pimentel	Directora de Finanzas y Relación con Inversionistas	
Rodolfo Trujillo Mondragón	Director Jurídico	
<b>INTERMEDIARIOS COLOCADORES</b>		
Martha Alicia Marrón Sandoval Alejandra González Canto	Directora de Mercado de Capitales de Deudas Directora de Ejecución	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
Nathan Moussan Héctor Alfonso Suárez	Director de Banca de Inversión Subdirector de Banca de Inversión	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver
<b>DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS</b>		
Ricardo Maldonado Yáñez	Socio	Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.
<b>AUDITORES EXTERNOS</b>		
José Gabriel Beristain Salmerón	Socio	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
<b>AGENCIAS CALIFICADORAS</b>		
Laura Martínez Alexandre Michel	Director Asociado Director Asociado	S&P Global Ratings, S. A. de C.V.
José Luis Cano Daniel Barjau	Director de Deuda Corporativa Analista Senior	HR Ratings México S.A. de C.V.
<b>REPRESENTANTE COMÚN</b>		
Patricia Flores Milchorena	Delegada Fiduciaria	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor	Delegado Fiduciario	

El área de Relación con Inversionistas del Emisor está a cargo del Lic. Alicia Enriquez Pimentel, es el área que brinda atención a analistas e inversionistas. Se encuentra ubicada en:



Arcos Bosques Marco II Torre 1  
Paseo de los Tamarindos No. 90,  
Bosques de las Lomas,  
C.P. 05120, Ciudad de México  
Teléfono +52 (55) 5246 3100 ext. 4096  
Correo electrónico: [aenriquez@ara.com.mx](mailto:aenriquez@ara.com.mx).  
Página de Internet: <http://www.consortioara.com.mx/>

## **XII. Acontecimientos Recientes**

Se incorporan por referencia, los eventos relevantes publicados por el Emisor los días [●] de [●] de 2017 y [●] de [●] de 2017, los cuales pueden ser consultado en Internet en las siguientes páginas: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.consortioara.com.mx/](http://www.consortioara.com.mx/).

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 se incorporan por referencia al reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado por ARA a la CNBV y a la BMV con fecha 28 de abril de 2017, mismo que puede ser consultado en la página del Emisor [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx) y en la página de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

El reporte trimestral de información financiera respecto del tercer trimestre del 2017, presentado por Consorcio ARA con fecha 24 de octubre de 2017, se incorpora por referencia y puede ser consultado en la página del Emisor [/www.consortioara.com.mx/](http://www.consortioara.com.mx) en la página de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Los eventos relevantes del Emisor pueden consultarse en Internet en las siguientes páginas: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y <http://www.consortioara.com.mx/>.

### ***Nuevas Normas e Interpretaciones Contables***

Un número de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 30 de septiembre de 2017, y no han sido adoptadas con anticipación por el Emisor. La evaluación del Emisor sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se expone a continuación:

#### ***IFRS 9 Instrumentos Financieros***

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación

de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la Emisora reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la Emisora.

Al 30 de septiembre la Emisora no ha concluido con el análisis de los efectos que la aplicación de la IFRS 9 tendrá en los estados financieros consolidados; sin embargo se considera que no tendrá un impacto significativo, tomando en cuenta que los activos financieros a los que se les aplica esta norma, son sus cuentas por cobrar comerciales que tienen una rotación promedio de 25 días, sus cuentas por cobrar están a cargo principalmente de INFONAVIT, FOVISSTE e Instituciones Financieras que están calificadas como AAA.

Por otro lado los factores que la Emisora considera en la estimación de cuentas de cobro dudoso son principalmente el riesgo de la situación financiera del cliente, cuentas no garantizadas y, retrasos considerables en la cobranza de acuerdo a las condiciones de crédito establecidas.

La Emisora estará analizando este instrumento financiero bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas para determinar si existe un cambio que afecte los estados financieros consolidados.

### ***IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes***

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la Emisora espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios.

Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la Emisora satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Emisora reconoce el ingreso proveniente de la construcción de viviendas.

La Emisora no ha aplicado la IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, sin embargo basado en el diagnóstico por la entrada en vigor de la misma, se determinaron los siguientes impactos:

a) Consorcio ARA deberá replantear el momento de reconocimiento de ingreso, para asegurar que la transferencia del control, ha sido llevada a cabo al cliente, esto como resultado del cambio en el enfoque de transferencia de riesgos y beneficios, con un enfoque basado en control.

b) Adicional al punto anterior, Consorcio ARA deberá crear nuevos procesos de generación de información financiera, para la creación de las revelaciones relacionadas con los contratos con clientes.

c) Consorcio ARA ha decidido adoptar el método retrospectivo a cada periodo de presentación previo, de acuerdo con la IAS 8 y el párrafo C3 (a) de la IFRS 15.

d) El impacto en la situación financiera y en los resultados se vería afectado por un cambio en el momento de reconocimiento, sin embargo es importante señalar que el movimiento podría ser diferencia en días por lo que a la fecha Consorcio ARA se encuentra en el proyecto de determinar en qué casos la transferencia de control no se ha completado al momento de la escrituración y se espera que para el cierre del año en curso se tenga un monto estimado del mismo.

### ***IFRS 16 Arrendamientos***

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide

inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas. Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Emisora no aplicará anticipadamente la IFRS16. Respecto del diagnóstico que se está llevando a cabo, la Emisora considera que los impactos potenciales que podrían presentarse en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma incluirán efecto en la generación de información y registro contables derivado del reconocimiento de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de aquellos contratos de arrendamiento operativo.

La Emisora ha decidido adoptar el método retrospectivo integral para los cambios que resulten de la aplicación de esta norma.

Por la naturaleza de las operaciones de la Emisora, no se esperaría un impacto significativo, debido a que el arrendamiento operativo más importante que se tiene a la fecha, es por renta de edificio de oficinas administrativas que representan un gasto anual de \$28 millones aproximadamente.

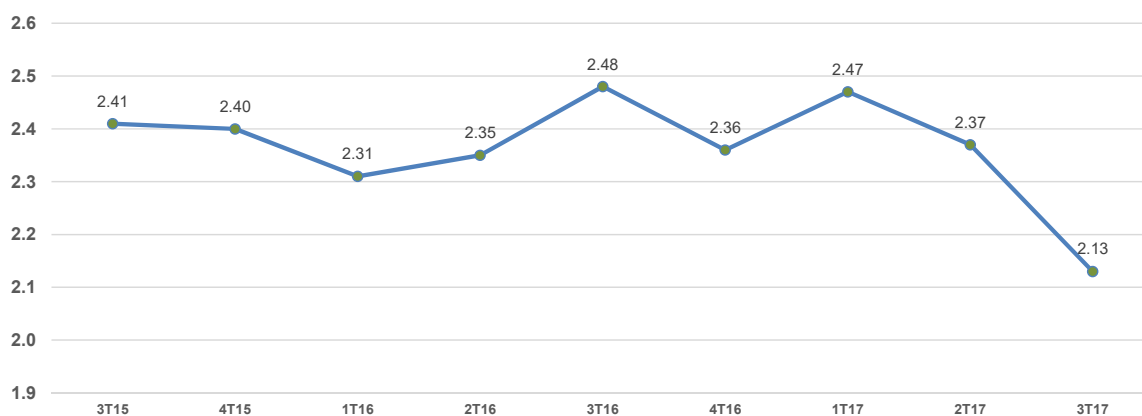
## Solidez Financiera

La Emisora ha implementado una correcta estrategia de crecimiento sostenido en ingresos, enfoque en la rentabilidad y generación de flujo libre de efectivo, con una deuda moderada, según se muestra a continuación:

		<i>(Veces)</i>		
	<b>Covenants</b>	<b>Al 30-Sep-17</b>	<b>Al 31-Dic-16</b>	<b>Variación</b>
Cobertura de intereses	$\geq 2.5$ a 1.0	4.85	6.29	-1.44
Deuda con Costo a EBITDA	$\leq 3.0$ a 1.0	2.13	2.36	-0.23
Deuda neta a EBITDA	$\leq 3.0$ a 1.0	0.27	0.76	-0.49
Activo Circulante a Pasivo Circulante	$\geq 2.0$ a 1.0	5.69	6.31	-0.62
Inventarios a Deuda neta	$\geq 1.5$ a 1.0	42.81	16.68	26.13

## Deuda con costo a EBITDA

(veces)



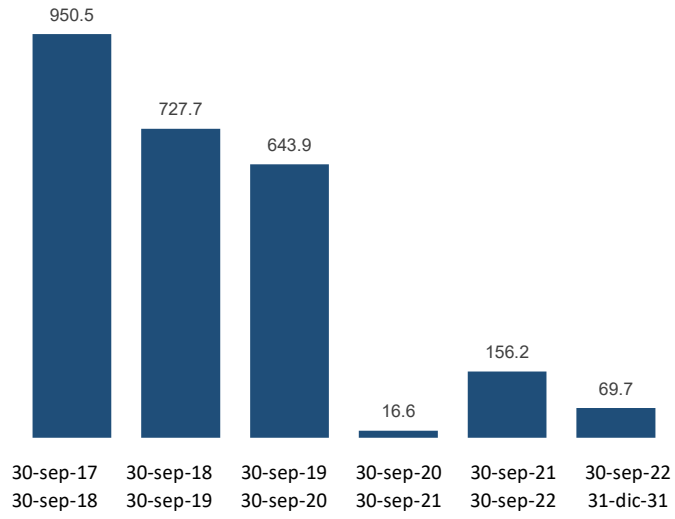
Al 30 de septiembre de 2017, la razón de Deuda con Costo a EBITDA fue de 2.13 veces, la más baja en los dos últimos años. Adicionalmente, la razón de deuda neta a EBITDA fue de **0.27** veces la más baja desde por lo menos el 2009, año en el que cambió la normatividad contable para el reconocimiento de ingresos.

### Deuda con costo al tercer trimestre de 2017

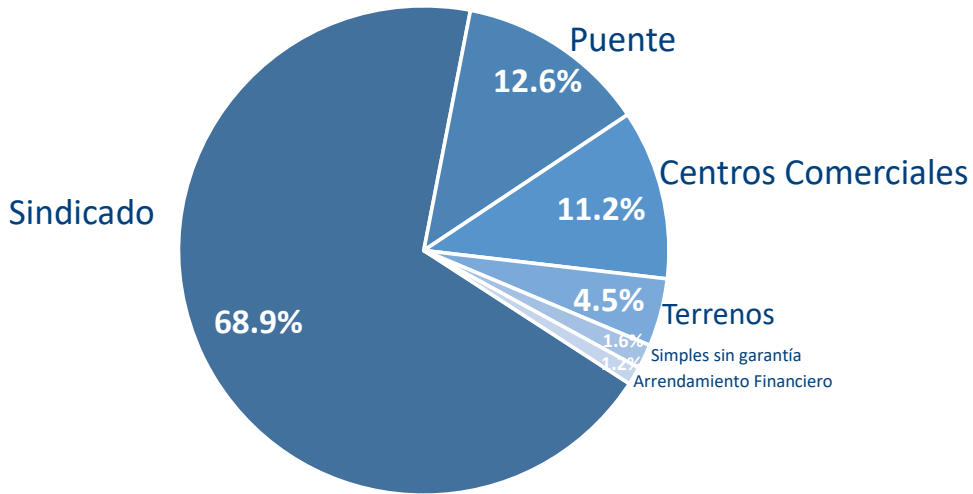
Tipo de Crédito	Monto (millones de pesos)	%
Sindicado	1,766.8	68.9
Puente	322.7	12.6
Terrenos	115.1	4.5
Simple sin Garantía	41.7	1.6
Subtotal División Inmobiliaria	2,246.2	87.6
División Centros Comerciales	287.6	11.2
Arrendamiento Financiero	30.9	1.2
<b>Total Deuda con Costo</b>	<b>2,564.6</b>	<b>100</b>

### Perfil de vencimientos al tercer trimestre de 2017, contractual

(millones de pesos)

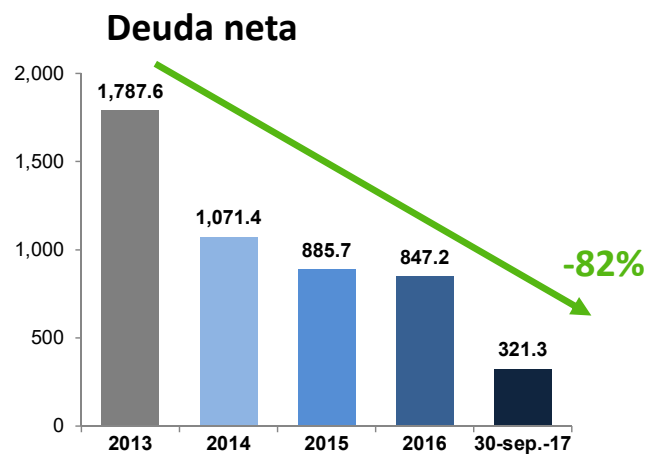
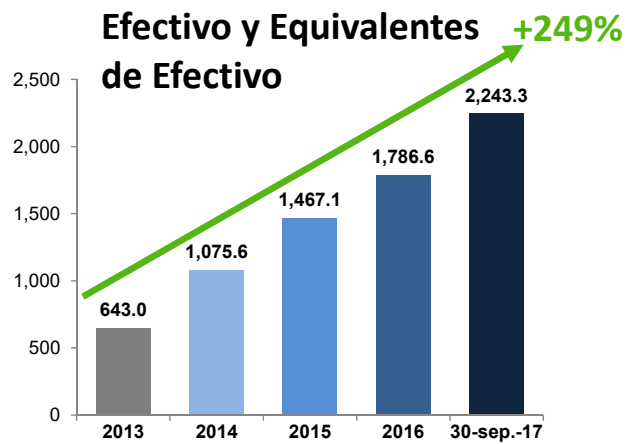
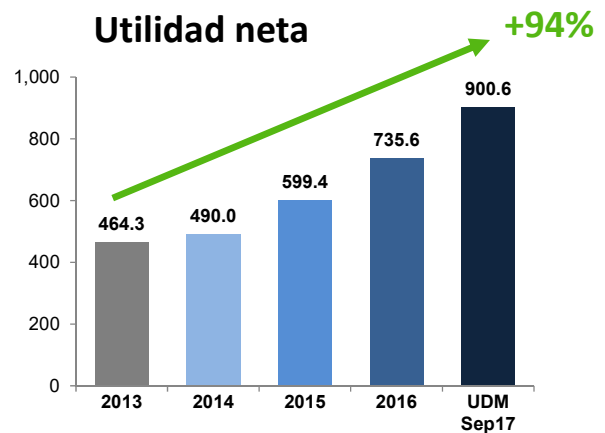
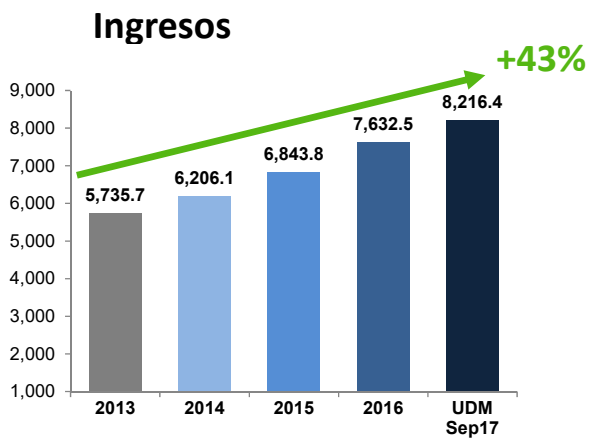


**Deuda con Costo por tipo de Crédito**



## Tendencia positiva en los resultados

(Millones de pesos)





## Dividendos

La solidez financiera de la Emisora le ha permitido establecer una política de dividendos sujeta a 2 condiciones: 1) saldo en la cuenta de utilidad fiscal neta, y 2) generación positiva de flujo libre de efectivo. Usualmente los dividendos representan entre el 15% a 25% de la utilidad neta.

Año de pago:	2005	2006	2007	2008	2010	2011	2015	2016	2017	TOTAL
Monto del dividendo <sup>(1)</sup>	156.1	1,338.9	207.0	204.5	108.5	115.4	85.1	99.8	111.0	2,426.3
Dividendo por acción <sup>(2) (3)</sup>	0.1189	1.0198	0.1576	0.1558	0.0832	0.0887	0.0648	0.0762	0.0848	
Yield	1.42%	9.06%	0.86%	1.30%	0.91%	1.16%	1.57%	1.27%	1.31%	

(1) Millones de pesos.

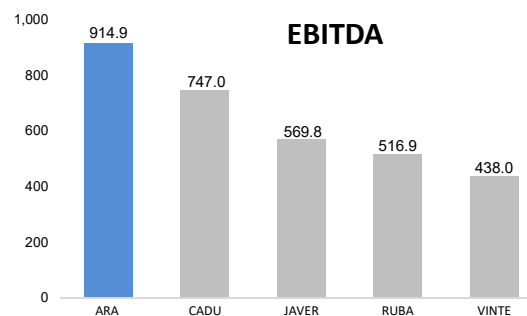
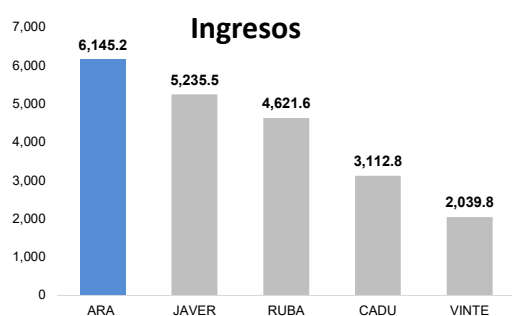
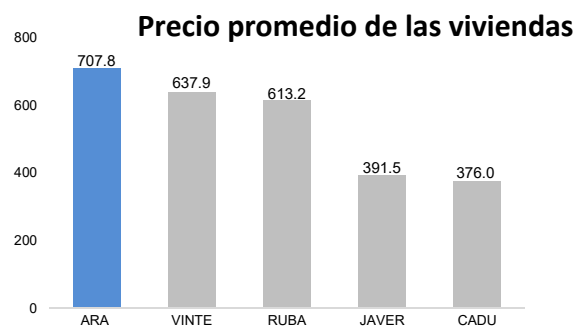
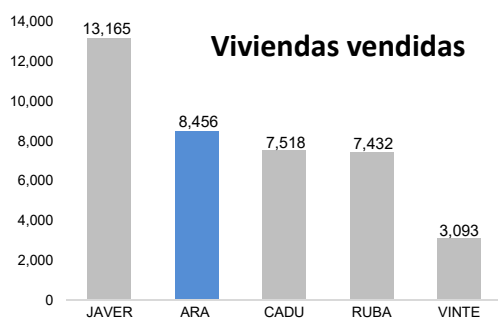
(2) Pesos.

(3) Total de acciones emitidas: 1,312,847,496.

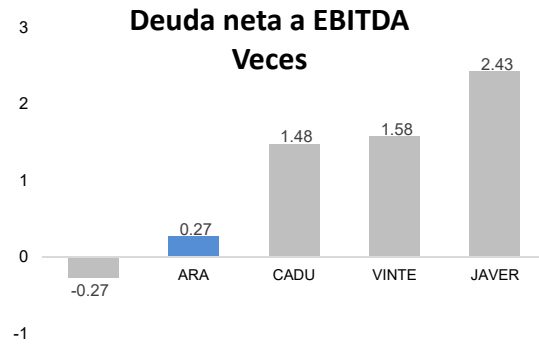
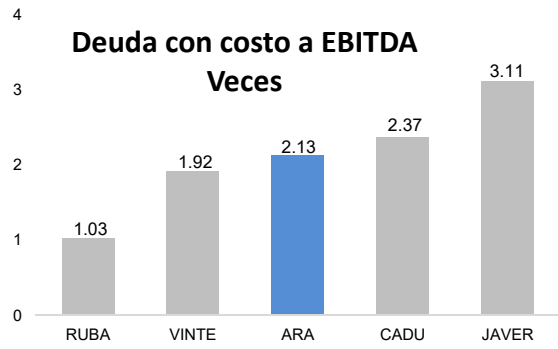
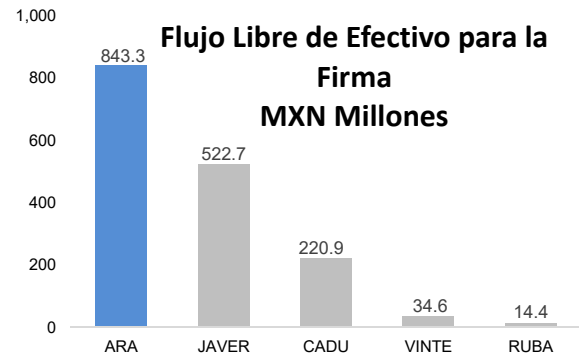
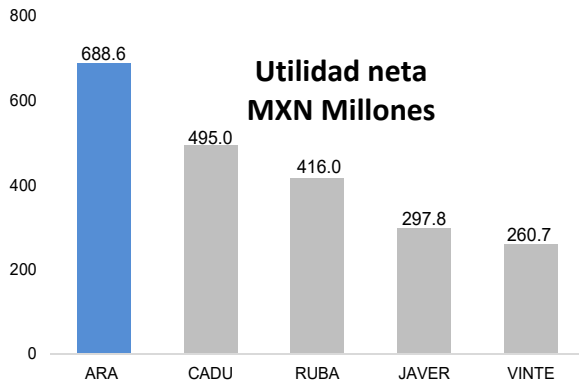
## Comparativa ARA vs. Competencia al tercer trimestre del 2017

Desde el 2013, ARA es líder en ingresos y utilidad neta de las principales desarrolladoras de vivienda públicas en México.

### Información Financiera al tercer trimestre de 2017



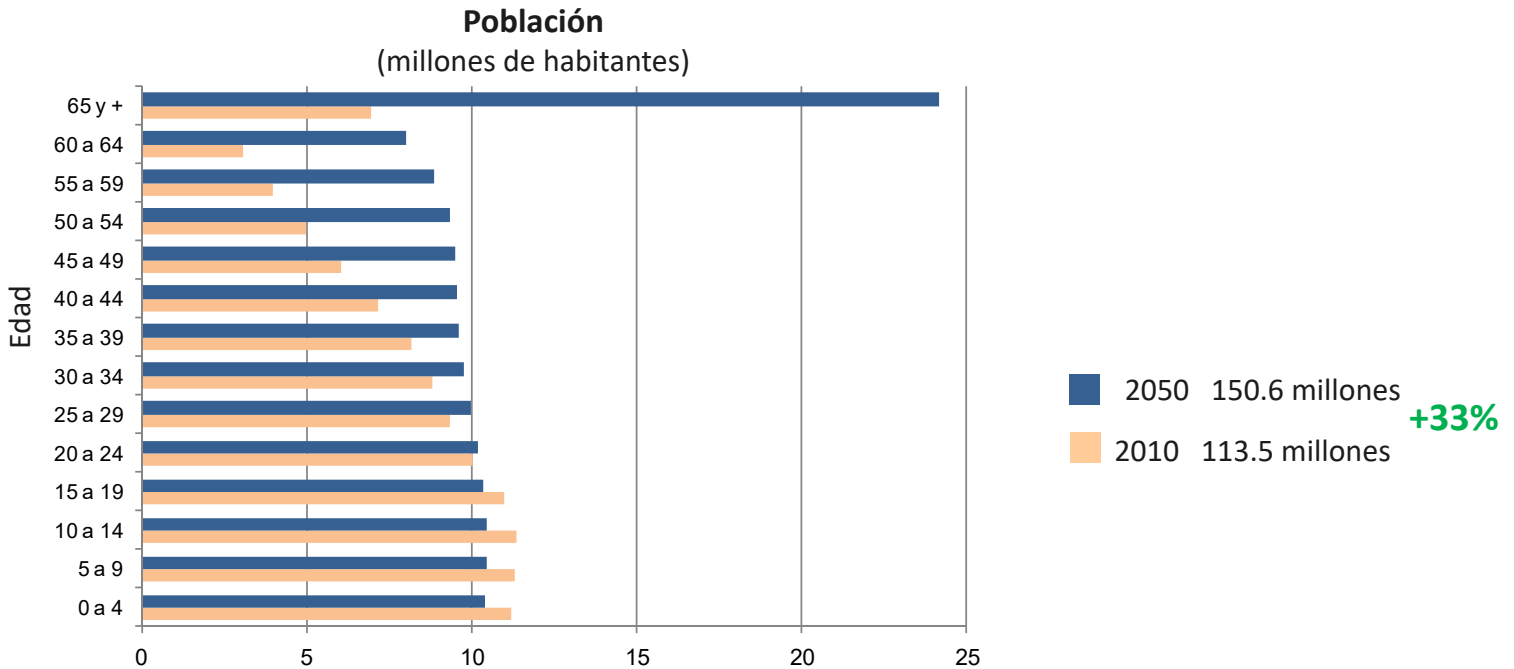
### Información Financiera al tercer trimestre de 2017



## Sólidos fundamentales del sector vivienda

### Demanda

#### Bono demográfico



- **Parque habitacional**

2050 47 millones  
2010 36 millones

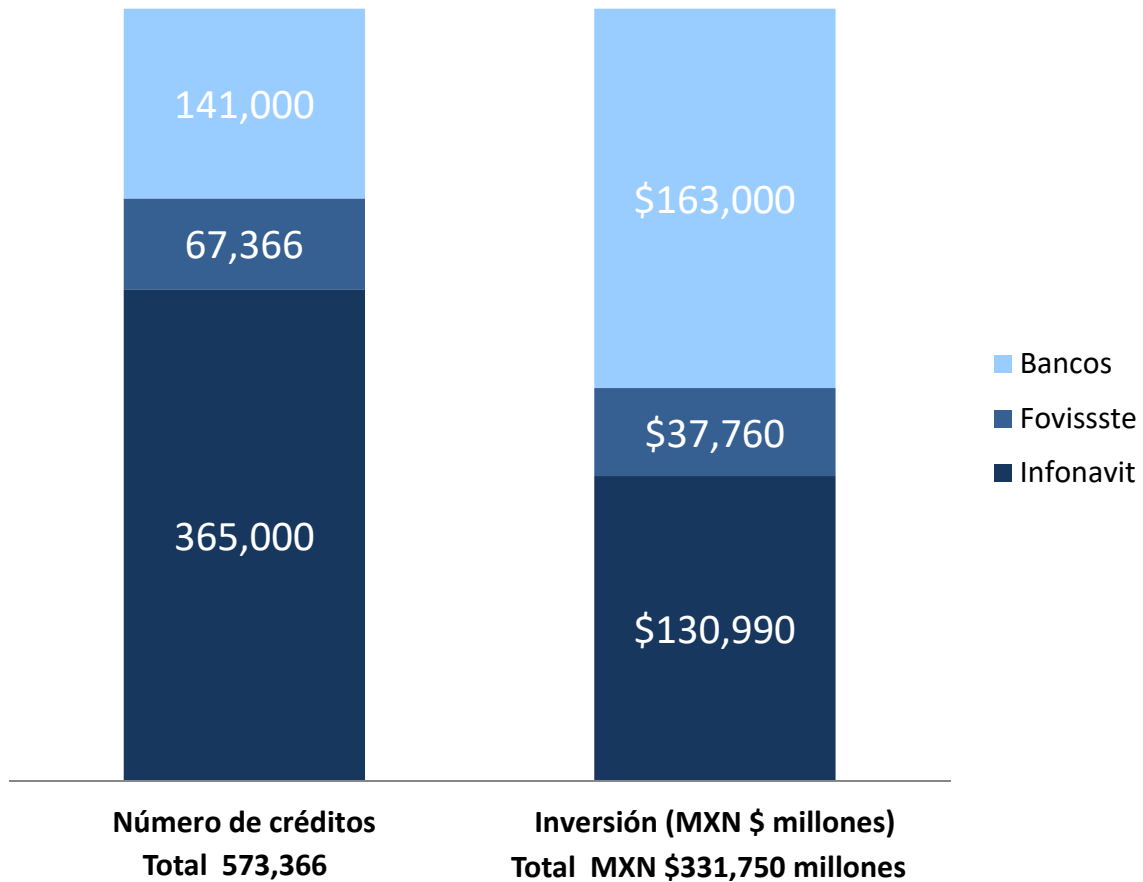
- **Crecimiento de la población de clase media**

2010 46.0 millones  
2000 38.5 millones

Fuente: Elaboración propia con base en información del Consejo Nacional de Población CONAPO.

## Plan de financiamiento hipotecario para 2017

La siguiente gráfica incluye financiamiento para vivienda nueva, usada, y en bancos además considera mejoramientos y otros programas.

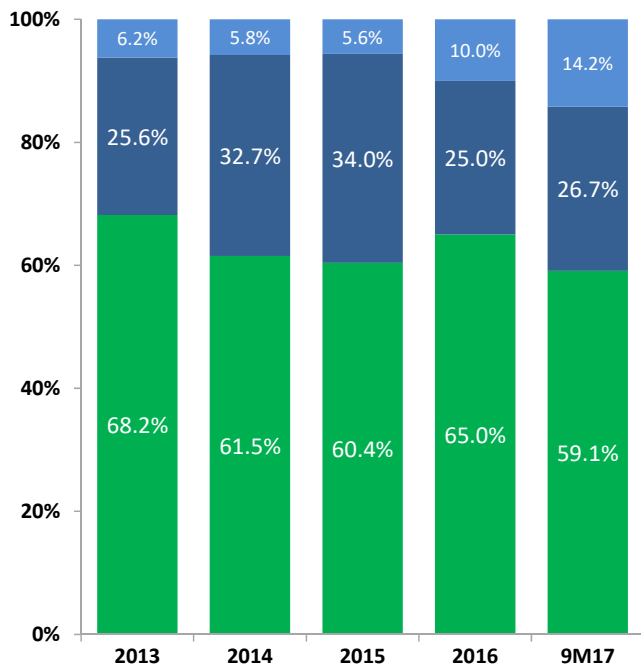


Fuente: Elaboración propia con base en Plan de Labores y Financiamientos 2017 del INFONAVIT, Programa de Crédito 2017 del FOVISSSTE, presentación Perspectivas del Sector Vivienda 2017 BBVA Bancomer-bancos.

### Estrategia de Crecimiento

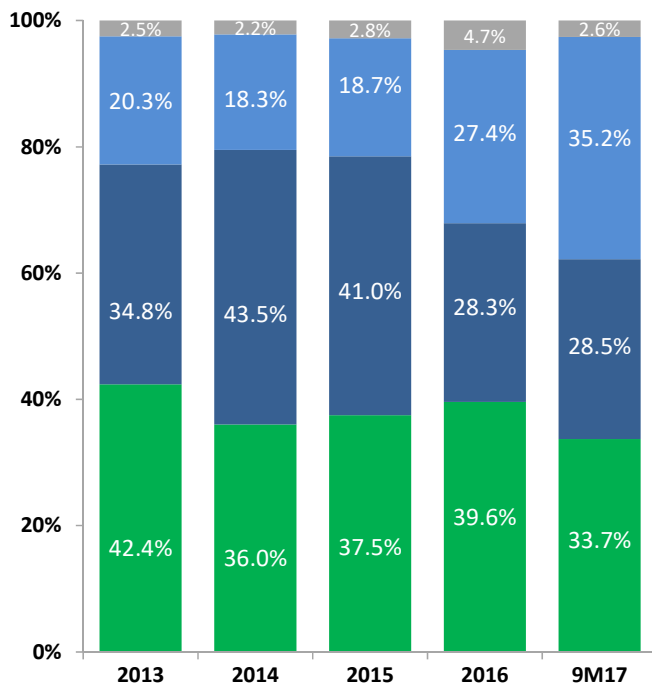
A la fecha la Emisora mantiene un portafolio con mayor participación de los segmentos de tipo medio y residencial tal y como se muestra en la siguiente gráfica:

**Unidades**



- Otros Proyectos
- Residencial
- Tipo Medio
- Interés Social

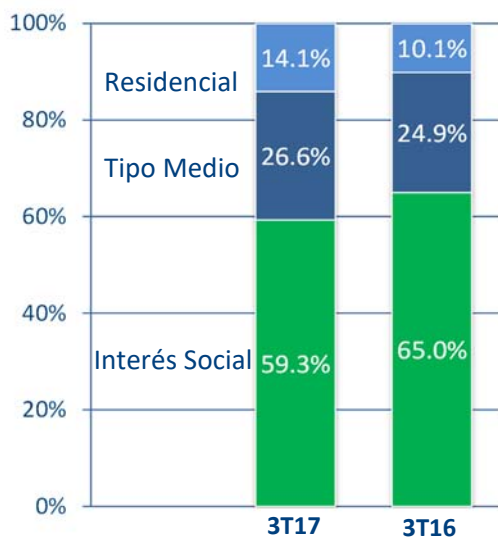
### Ingresos



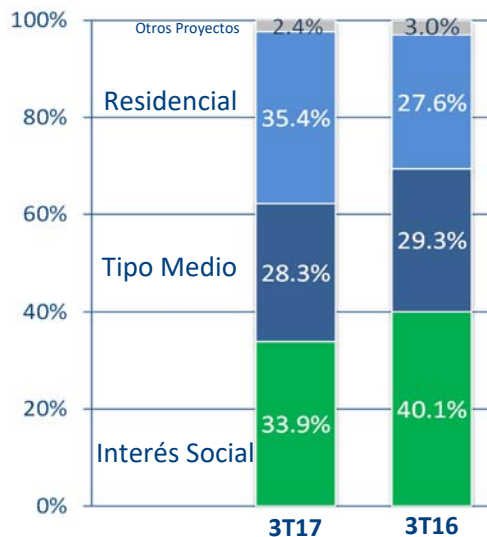
## Mezcla de Ingresos Resultados 3T17 / 3T16

	3T17					3T16					Var. 3T 17/16	
	Unid.	%	Precio Prom. MXN miles	Ingresos MXN millones	Vtas%	Unid.	%	Precio Prom. MXN miles	Ingresos MXN millones	Vtas%	Ingresos MXN millones	%
Interés Social	1,809	59.3	417.4	755.1	33.9	2,055	65.0	382.2	785.4	40.1	-30.3	-3.9
Tipo Medio	810	26.6	776.0	628.6	28.3	789	24.9	729.2	575.4	29.3	53.2	9.2
Residencial	431	14.1	1,830.3	788.9	35.4	318	10.1	1,700.8	540.9	27.6	248.0	45.9
<b>Total habitacional</b>	<b>3,050</b>	<b>100</b>	<b>712.3</b>	<b>2,172.5</b>	<b>97.6</b>	<b>3,162</b>	<b>100</b>	<b>601.4</b>	<b>1,901.7</b>	<b>97.0</b>	<b>270.9</b>	<b>14.2</b>
Otros proyectos inmob.				53.8	2.4				58.8	3.0	-5.0	-8.5
<b>Total</b>	<b>3,050</b>	<b>100</b>		<b>2,226.3</b>	<b>100</b>	<b>3,162</b>	<b>100</b>		<b>1,960.4</b>	<b>100</b>	<b>265.9</b>	<b>13.6</b>

### Unidades



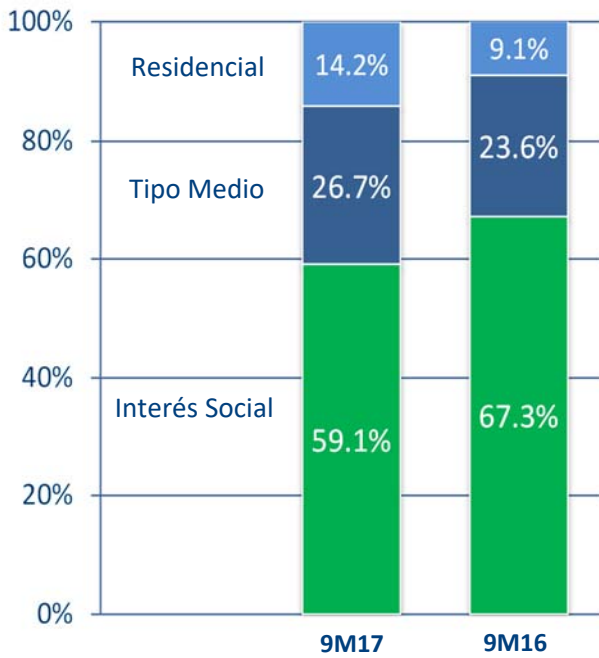
### Ingresos



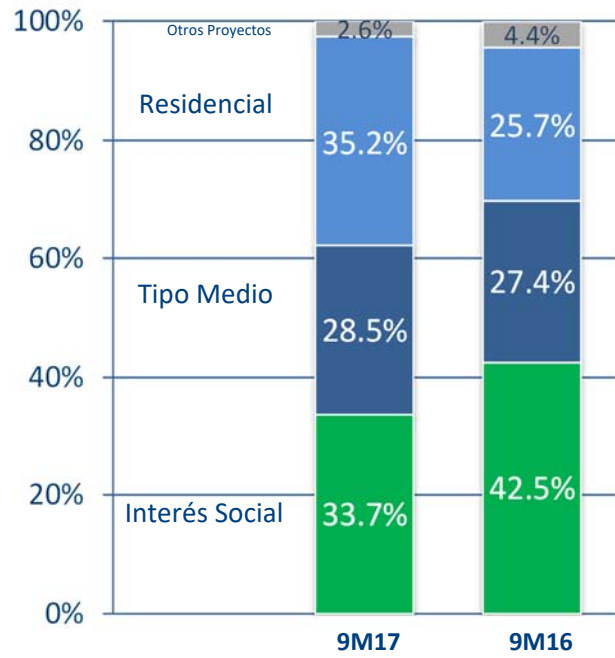
**Mezcla de Ingresos**  
**Resultados 3T17 / 3T16**

	3T17					3T16					Var. 3T 17/16	
	Unid.	%	Precio Prom. MXN miles	Ingresos MXN millones	Vtas%	Unid.	%	Precio Prom. MXN miles	Ingresos MXN millones	Vtas%	Ingresos MXN millones	%
Interés Social	1,809	59.3	417.4	755.1	33.9	2,055	65.0	382.2	785.4	40.1	-30.3	-3.9
Tipo Medio	810	26.6	776.0	628.6	28.3	789	24.9	729.2	575.4	29.3	53.2	9.2
Residencial	431	14.1	1,830.3	788.9	35.4	318	10.1	1,700.8	540.9	27.6	248.0	45.9
<b>Total habitacional</b>	<b>3,050</b>	<b>100</b>	<b>712.3</b>	<b>2,172.5</b>	<b>97.6</b>	<b>3,162</b>	<b>100</b>	<b>601.4</b>	<b>1,901.7</b>	<b>97.0</b>	<b>270.9</b>	<b>14.2</b>
Otros proyectos inmob.				53.8	2.4				58.8	3.0	-5.0	-8.5
<b>Total</b>	<b>3,050</b>	<b>100</b>		<b>2,226.3</b>	<b>100</b>	<b>3,162</b>	<b>100</b>		<b>1,960.4</b>	<b>100</b>	<b>265.9</b>	<b>13.6</b>

**Unidades**



**Ingresos**







### **XIII. Personas Responsables**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

#### **Consortio ARA, S.A.B. de C.V.**

---

Germán Ahumada Russek  
Director General

---

Alicia Enriquez Pimentel  
Director de Finanzas y Relación con  
Inversionistas

---

Rodolfo Trujillo Mondragón  
Director Jurídico

### **Estructurador para la operación**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer**

---

Martha Alicia Marrón Sandoval  
Apoderada

---

Alejandra González Canto  
Apoderada

## **Intermediario Colocador**

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

### **Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer**

---

Martha Alicia Marrón Sandoval  
Apoderada

---

Alejandra González Canto  
Apoderada

## **Intermediario Colocador**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

**Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver**

---

Nathan Moussan Farca  
Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Emisor al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia al presente Suplemento, fueron dictaminados con fecha [\*], de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Suplemento y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incorpora por referencia y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información incorporada por referencia en el presente Suplemento que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

**Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.**

---

José Gabriel Beristain Salmerón  
Socio de Auditoría

---

□  
Apoderado

El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Mijares Angoitia Cortes y Fuentes, S. C.**

---

Ricardo Maldonado Yáñez  
Socio

## **XIV. Anexos**

**Anexo 1**

Título



## **Anexo 2**

Calificación otorgada por S&P Global Ratings, S. A. de C.V.

### **Anexo 3**

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

**Anexo 4**

Opinión Legal

## **Anexo 5**

### Estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 se incorporan por referencia al Reporte Anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 presentado por ARA a la CNBV y la BMV con fecha 28 de abril de 2017, mismo que puede ser consultado en la página del Emisor [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx) y en la página de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Esta información se incorpora por referencia al reporte trimestral de información financiera del tercer trimestre del 2017, presentado por ARA a la CNBV y la BMV con fecha 24 de octubre de 2017, mismo que puede ser consultado en la página del Emisor [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx), en la página de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

## Anexo 6

### Informes de posición en instrumentos derivados del Emisor

Se incorporan por referencia los informes de posición en instrumentos derivados del Emisor al Reporte Anual por los años terminados el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 presentado por Ara a la CNBV y a la BMV con fecha 28 de abril de 2017, y a los reportes trimestrales presentados por los años concluidos en esas fechas, mismos que pueden ser consultados en la página del Emisor [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx), en la página de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Se incorporan por referencia los informes de posición en instrumentos derivados del Emisor al Reporte Trimestral del tercer trimestre de 2017, mismo que puede ser consultado en la página del Emisor [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx), en la página de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).