

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



ConsorcioARA®

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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO 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”) (EL “PROGRAMA”), SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 12,000,000 (DOCE MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES (LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES”), CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) CADA UNO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL PRESENTE AVISO DE OFERTA PÚBLICA (EL “AVISO”).

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

HASTA \$1,200,000,000.00 M.N. (MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

HASTA 12,000,000 (DOCE MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

EMISORA: Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (la “Emisora” o “ARA”).

DOMICILIO DE LA EMISORA: Avenida Javier Barros Sierra 540, Park Plaza Torre II, Piso 1, Oficina 101, Colonia Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México.

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER 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 publicado por Banxico en dicha fecha. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del monto total autorizado del Programa.

TIPO DE INSTRUMENTO: Certificados Bursátiles de largo plazo.

VIGENCIA DEL PROGRAMA: 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la Autorización del Programa otorgada por la CNBV, plazo durante el cual la Emisora podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles, autorizado mediante oficio No. 153/5721/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023.

TIPO DE OFERTA: Pública primaria nacional.

CLAVE DE PIZARRA: “ARA 23X”.

NUMERO DE EMISIÓN: Primera emisión al amparo del Programa.

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN: Hasta \$1,200,000,000.00 (mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

DENOMINACIÓN: Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

PLAZO DE VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: 1,092 (mil noventa y dos) días equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años contados a partir de la Fecha de Emisión (el “Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles”).

NUMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES: Hasta 12,000,000 (doce 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).

MECANISMO DE COLOCACIÓN: La colocación se llevará a cabo mediante construcción de libro y asignación discrecional a tasa única, en el entendido que 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 de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA PÚBLICA: 24 de noviembre de 2023.

FECHA DE OFERTA PÚBLICA: 27 de noviembre de 2023.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN DE LIBRO: 27 de noviembre de 2023.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE COLOCACIÓN: 27 de noviembre de 2023.

FECHA DE EMISIÓN: 29 de noviembre de 2023 (la "Fecha de Emisión").

FECHA DE REGISTRO EN BMV: 29 de noviembre de 2023.

FECHA DE LIQUIDACIÓN: 29 de noviembre de 2023.

FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: El 25 de noviembre de 2026 (la "Fecha de Vencimiento"), en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el pago se efectuara al siguiente día hábil, considerándose este último como la Fecha de Vencimiento.

PRECIO DE COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: \$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS MÉXICO, S.A. DE C.V., A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: "HR AA+", es decir, significa que la Emisora se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda, y mantiene un muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. 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 S&P GLOBAL RATINGS, S.A. DE C.V., A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: "mxAA-", es decir, indica que la capacidad de pago de la Emisora para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy 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.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN: \$[1,184,231,879.99] ([mil ciento ochenta y cuatro millones doscientos treinta y un mil ochocientos setenta y nueve] Pesos [99]/100 Moneda Nacional) aproximadamente, una vez descontados los gastos en los que se incurre, descritos en la sección "*Gastos Relacionados con la Oferta*" del Suplemento.

TASA DE INTERÉS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de [●] ([●]) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días, (o la que la sustituya) (la "TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente en el Período de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse como base la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días.

TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE PARA EL PRIMER PERIODO DE INTERESES: [●]% ([●] por ciento).

AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: La amortización de principal de los Certificados Bursátiles se realizará el 25 de noviembre de 2026, o si dicho día es inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, en un solo pago contra entrega del Título, o contra entrega de las constancias que para tales efectos expida Indeval. El Representante Común deberá dar aviso a la Emisora (pudiendo ser por correo electrónico), por escrito al Indeval, a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de EMISNET (o a través de los medios que éstas determinen), con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en el que se señale también el importe de dicha amortización.

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

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRESENTE EMISIÓN: Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los certificados bursátiles emitidos originalmente al amparo de esta Emisión (los "Certificados Bursátiles Originales"), según se determine en el Título correspondiente a la Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerará 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 y valor nominal de cada Certificado Bursátil Original, obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso respectivo desde su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora 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 ni se requerirá llevar a cabo una asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales para autorizar un aumento en el número de los Certificados Bursátiles de la Emisión.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el principal vencido de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses que termina en la Fecha de Pago de Intereses en que ocurra 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 y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora, en el entendido de que todas las cantidades que se reciban la Emisora se aplicarán en primer lugar al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al pago de principal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma de principal y en el domicilio del Representante Común, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma 284, 9no piso, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios.

DERECHOS DE LOS TENEDORES: Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores los derechos señalados en el Título que documenta los Certificados Bursátiles de la Emisión.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y DE NO HACER DE LA EMISORA: Los Certificados Bursátiles prevén ciertas obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora según se señale en el Título, y en las secciones "*Obligaciones de Dar*", "*Obligaciones de Hacer*" y "*Obligaciones de No Hacer*" contenidas en el 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 físicas y morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del 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.

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 Suplemento.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días naturales, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida el Indeval, durante la vigencia de la Emisión, conforme al Calendario de Pago de Intereses inserto en el Título, así como en el Suplemento. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 27 de diciembre de 2023. En el caso que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses establecidas en el Calendario de Pago de Intereses sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que Indeval notifique. El primer Periodo de Intereses iniciará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses (excluyéndola), en el entendido que, los Periodos de Intereses subsecuentes iniciarán en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior (incluyéndola) y terminarán en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un "Periodo 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 la Emisora, en las fechas y en los términos del Título, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc,

Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que Indeval notifique, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., lo anterior, siempre y cuando la Emisora 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.

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 registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. La Emisora, 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 su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

DEPOSITARIO: El Título que ampara los Certificados Bursátiles de la Emisión, se mantendrá en depósito en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

REPRESENTANTE COMÚN: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, así como sus causahabientes y cesionarios permitidos y quien lo sustituya en sus funciones, institución que actuará como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

ASESOR DE SOSTENIBILIDAD INDEPENDIENTE: HR Ratings México, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de
Bolsa

La labor de HR Ratings México, S.A. de C.V., como experto independiente en materia de sostenibilidad (asesor de sostenibilidad), consistió en brindar una Segunda Opinión sobre los beneficios ambientales y sociales del marco de referencia de consorcio ARA, así como la alineación con los Principios de los Bonos Sostenibles. La Segunda Opinión se adjunta al Suplemento.

LOS DICTÁMENES SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN EMITIDOS POR HR RATINGS MÉXICO, S.A. DE C.V. Y S&P GLOBAL RATINGS, S.A. DE C.V., NO CONTEMPLAN LA INFORMACIÓN FINANCIERA MÁS RECIENTE DISPONIBLE A LA FECHA DEL SUPLEMENTO Y EL PRESENTE AVISO. HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V., ASIGNÓ SU CALIFICACIÓN “HR AA+”, LA CUAL INDICA QUE LA EMISORA SE CONSIDERA CON ALTA CALIDAD CREDITICIA Y OFRECE GRAN SEGURIDAD PARA EL PAGO OPORTUNO DE OBLIGACIONES DE DEUDA, Y MANTIENE UN MUY BAJO RIESGO CREDITICIO BAJO ESCENARIOS ECONÓMICOS ADVERSOS. ASIMISMO, S&P GLOBAL RATINGS, S.A. DE C.V., ASIGNÓ SU CALIFICACIÓN “MXAA.”, LA CUAL INDICA QUE LA CAPACIDAD DE PAGO DE LA EMISORA PARA CUMPLIR CON SUS COMPROMISOS FINANCIEROS SOBRE LA OBLIGACIÓN ES MUY FUERTE EN RELACIÓN CON OTROS EMISORES EN EL MERCADO NACIONAL. PARA LA EMISIÓN DE DICHAS CALIFICACIONES, LAS AGENCIAS CALIFICADORAS UTILIZARON ESCENARIOS Y VALUACIONES TOMANDO EN CUENTA LAS CIFRAS PROPORCIONADAS AL 30 DE JUNIO DE 2023. CONSECUENTEMENTE CUALQUIER CAMBIO EN TAL INFORMACIÓN O CUALQUIER INFORMACIÓN ADICIONAL, PODRÍA RESULTAR EN UNA MODIFICACIÓN DE LAS CALIFICACIONES CITADAS.

La Emisión de Certificados Bursátiles descrita en este Aviso y en el Suplemento forma parte del Programa de Colocación inscrito preventivamente en el Registro Nacional de Valores por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) mediante oficio No. 153/5721/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023, con el número 2477-4.15-2023-002 por lo que hace a dicho Programa y mediante oficio No. 153/5721/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023, con el número 2477-4.15-2023-002-01 por lo que hace a la primera Emisión. Los Certificados Bursátiles son aptos para ser 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 de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.”

El Prospecto de Colocación y el Suplemento Informativo, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores y también podrán consultarse en Internet en las siguientes páginas: <https://www.bmv.com.mx>, <https://www.gob.mx/cnbv> y <https://consorcioara.com.mx/>.

Autorización publicación CNBV No. 153/5721/2023 de fecha 24 noviembre de 2023.

Ciudad de México, a 24 de noviembre de 2023.