

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros.....	6
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante .....	7
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto .....	9
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	10
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	12
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	14
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior .....	17
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	20
[700002] Datos informativos del estado de resultados.....	21
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses .....	22
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	23
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	25
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto .....	26
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	27
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	29
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	33
[800500] Notas - Lista de notas.....	34
[800600] Notas - Lista de políticas contables .....	46
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	54

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros al 30 de junio de 2016 y 2015 y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

En línea con el entorno y el mercado, la estrategia de Ruba enfocada en complementar su oferta de vivienda de interés social con mayor producción de vivienda media y residencial sumada a su buena diversificación geográfica le han brindado una mayor flexibilidad ante la menor disponibilidad de subsidios, es así que durante el primer semestre del año logró la escrituración de 6,176 viviendas con lo cual mantiene su tendencia positiva por sexto año consecutivo en sus principales indicadores operativos y financieros, reportando un balance sólido y bien capitalizado con importantes crecimientos de +22% en ingresos, +18% en Ebitda, +18% en utilidad operativa, +12% en utilidad neta y +2% en unidades escrituradas con un crecimiento del +20% del precio promedio de venta.

### Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

En el ranking de los dos principales organismos de vivienda, donde se origina más del 70% de los créditos hipotecarios del país, al primer semestre de 2016 Ruba se mantiene en 3° lugar nacional en el INFONAVIT y 5° lugar nacional en el FOVISSSTE.

Por la tendencia de buenos resultados durante los últimos 6 años y su favorable expectativa de crecimiento sumado a la consistencia de su estrategia financiera responsable, actualmente Ruba cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia de la industria, el día 4 de este mes Fitch Ratings ratificó su calificación en A flat mejorando la perspectiva de estable a positiva y en abril pasado S&P también ratificó la calificación en A flat manteniendo la perspectiva en estable.

En la parte laboral cabe destacar que en abril de este año el Great Place to Work Institute ubicó a Ruba en el lugar número 14 dentro del ranking de las 100 Mejores Empresas para trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, mejorando tres posiciones respecto al año pasado.

### Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Para este 2016 Ruba mantendrá su tendencia positiva de crecimientos en ingresos, utilidad y rentabilidad para lo cual complementará su oferta de vivienda de interés social con mayor producción de vivienda media y residencial, buscando responder rápidamente a los cambios en el entorno para aprovechar las oportunidades del mercado sin descuidar la inversión de largo plazo en nuevos proyectos para garantizar la continuidad.

A continuación mencionamos algunos de los principales lineamientos estratégicos de la empresa para este año:

- Consolidación y preparación del Equipo Directivo y cartas de remplazo de los puestos clave
- La calidad sea nuestra principal ventaja competitiva
- Mejorar nuestra propuesta de valor
- Mantener una mezcla de inventarios que le permita reducir la dependencia de los subsidios incrementando la producción y venta de vivienda media y residencial
- Aprovechar los programas del 2° crédito, incremento en los montos de crédito del Infonavit; el Fovissste en pesos y el Co-Fovissste-Infonavit lanzados por el Fovissste; los créditos a las fuerzas armadas; y los créditos bancarios
- Continuar con nuestro programa de inversión para el crecimiento, privilegiando las aportaciones de tierra, búsqueda de lotes con servicios, gasto variable, estructura eficiente, productos de alta rotación y rentabilidad, así como niveles eficientes de inventario

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

En un comunicado de prensa, Fitch Ratings anunció el 4 de julio la mejora de la perspectiva de Ruba de Estable a Positiva, a la vez que ratificó su calificación en Escala Nacional de Largo Plazo en 'A (mex)'. Al mismo tiempo, la agencia ratificó la calificación de los certificados bursátiles con clave de pizarra 'RUBA 15' con vencimiento final en 2020 en 'A (mex)'. La Perspectiva Positiva se podría materializar en un alza de calificación si Ruba logra mantener flujos positivos de manera consistente, un apalancamiento en 1 o por debajo de 1 y una buena liquidez.

La agencia calificadora internacional incorpora como principales fundamentos de Ruba su estabilidad, su crecimiento en ingresos y su consistencia en la generación de flujos, y aunque estima que en 2016 registrará flujos negativos por el aumento en la inversión de acuerdo con su plan de crecimiento, las proyecciones de la agencia consideran que los flujos de Ruba regresarán a terreno positivo en 2017, una vez que se hayan desplazado los proyectos actuales.

Fitch Ratings comenta que la estrategia de diversificación geográfica y de segmentos, sumada a su buen nivel de reserva para nuevos proyectos equivalente a alrededor de 5 años venta, le han brindado a Ruba mayor flexibilidad ante eventos adversos de carácter regional y de limitaciones en fuentes de financiamiento para la venta de sus viviendas.

Asimismo, la calificación incorpora la estrategia de Ruba de complementar su oferta de vivienda de interés social con mayor producción de vivienda media y residencial, lo cual se ha traducido en la escrituración de 12 mil 678 viviendas con un crecimiento de sus ingresos de 24% y en una mezcla de ingresos de vivienda media y residencial de 54% y de interés social de 46%, en los últimos doce meses terminados al 31 de marzo de 2016.

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

Comparando los resultados de la operación de enero a junio de 2016 con el mismo periodo de 2015, este año Ruba obtuvo sólidos crecimientos operativos de +22% sobre los ingresos, +16% en utilidad bruta, +18% en utilidad de operación, +18% en Ebitda y +12% en la Utilidad neta.

En 2016 Ruba logró escriturar 6,176 viviendas lo cual representó +2% por arriba del mismo periodo del año previo, en donde la vivienda media y residencial creció +21% y la vivienda de interés social decreció -5% dando como resultado un incremento del precio promedio de venta de +20% y en los ingresos de +22%.

Cabe destacar que en 2016 la vivienda media y residencial generó el 58% de los ingresos con el 32% de las viviendas escrituradas y la de interés social generó el 42% de los ingresos con el 68% de las unidades. Por su parte, el año pasado la vivienda media y residencial generó el 50% de los ingresos con el 27% de las unidades y la de interés social generó el 50% de los ingresos con el 73% de las unidades.

Nominalmente los ingresos tuvieron una tasa de crecimiento superior a la de los gastos operativos lo que propició que estos últimos disminuyeran en relación a los ingresos en 0.9 puntos porcentuales, pasando de 13.5% en 2015 a 12.6% en 2016 y, en consecuencia, la utilidad de operación y el Ebitda crecieron +18% cada uno.

No obstante que Ruba incrementó sensiblemente su deuda con costo a \$867 millones en junio de 2016 desde \$128 millones en junio de 2015, el impacto del costo financiero neto en resultados fue marginal representando tan solo -0.2% de los ingresos generados en este año, lo anterior se explica a que la empresa logró mantener niveles de liquidez superiores al de su deuda con costo mitigando así el diferencial en tasas.

Derivado de lo anterior, durante el primer semestre de 2016 la utilidad neta fue de \$365 millones lo que representó un crecimiento nominal de +12% respecto a la generada en el mismo periodo del año previo.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

---

Al cierre del primer semestre de 2016 Ruba contaba con \$8,700 millones de activo total, +3% por arriba de los que tenía en diciembre de 2015, en donde el 59% están financiados con capital propio y el restante 41% con deuda.

El activo de la empresa se concentra principalmente en caja (11%), cuentas por cobrar a clientes (2%) e inventarios (83%). Dicho inventario está conformado fundamentalmente por su reserva territorial y de nuevos proyectos, equivalente a 97 mil lotes habitacionales y a 5 años venta, y por 7.7 mil viviendas, 16% terminadas y 84% en proceso.

En cuanto al pasivo de la emisora, principalmente es para financiar los inventarios y está integrado por proveedores (64%), deuda con costo (25%) y otros pasivos sin costo (11%).

En 2016 la gestión de la operación ha requerido de un mayor enfoque para responder rápidamente a los cambios en el entorno, aprovechar las oportunidades del mercado en los segmentos de mayor valor y mantener la inversión de largo plazo en nuevos proyectos para garantizar la continuidad.

No obstante, que en 2016 Ruba incrementó 6% la inversión en sus inventarios y logró reducir 10% su deuda con proveedores, la eficiencia operativa de su cobranza sumado a un desplazamiento acelerado de sus inventarios le permitieron mantener un ciclo de capital de trabajo tan solo 8 días por arriba del que tenía en diciembre del año pasado. En donde la rotación de cuentas por cobrar a clientes mejoró 4 días al pasar de 17 días en 2015 a 13 en 2016, también mejoró la rotación del inventario con 27 días menos, de 563 a 536 días, y la rotación de cuentas por pagar a proveedores disminuyó 40 días, de 207 a 167 días, como resultado el ciclo total del capital de trabajo fue de 381 días en junio de 2016 y de 373 días en diciembre de 2015.

Durante este primer semestre de 2016, la Compañía aplicó \$732 millones para la operación, los cuales fueron financiados con el efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$1,118 millones y con los recursos generados por la operación y actividades de financiamiento por \$577 millones. Como resultado, al 30 de junio de 2016, el efectivo e inversiones temporales fueron de \$963 millones.

El 99% de los recursos provinieron del flujo del resultado de la operación por \$463 millones, \$57 millones por la recuperación de cuentas por cobrar a clientes y por la disposición de \$50 millones de financiamiento bancario de largo plazo. Por su parte, el 96% de los recursos se aplicaron para la inversión en inventarios por \$377 millones, para el pago de proveedores \$261 millones y otras cuentas por cobrar por \$65 millones.

.

### Control interno [bloque de texto]

No existieron modificaciones en relación al control interno

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [ I I 0 0 0 0 ] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RUBA
----------------------	------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2016/01/01
---	------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2016-06-30
--	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V
--	------------------------------

Descripción de la moneda de presentación:	MXN
---	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	-3
---	----

Consolidado:	Si
--------------	----

Número De Trimestre:	2
----------------------	---

Tipo de emisora:	ICS
------------------	-----

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de junio de 2016 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2015, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

## [2 10000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	962,904,000	1,117,951,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	212,817,000	272,757,000
Impuestos por recuperar	111,506,000	58,920,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	7,227,567,000	6,849,697,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	33,772,000	21,755,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	8,548,566,000	8,321,080,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>8,548,566,000</b>	<b>8,321,080,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000	5,520,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	106,525,000	103,629,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	27,377,000	26,411,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	8,199,000	8,039,000
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>151,281,000</b>	<b>147,245,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>8,699,847,000</b>	<b>8,468,325,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,195,258,000	2,377,680,000
Impuestos por pagar a corto plazo	12,921,000	32,400,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	78,758,000	18,083,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	222,186,000	152,016,000
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	72,730,000	32,336,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>72,730,000</b>	<b>32,336,000</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>2,581,853,000</b>	<b>2,612,515,000</b>
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>2,581,853,000</b>	<b>2,612,515,000</b>

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	64,388,000	143,150,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	788,502,000	799,452,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	24,505,000	24,505,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	24,505,000	24,505,000
Pasivo por impuestos diferidos	67,792,000	28,202,000
Total de pasivos a Largo plazo	945,187,000	995,309,000
Total pasivos	3,527,040,000	3,607,824,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	2,089,959,000	2,086,419,000
Prima en emisión de acciones	56,327,000	52,745,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,026,521,000	2,721,337,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	5,172,807,000	4,860,501,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	5,172,807,000	4,860,501,000
Total de capital contable y pasivos	8,699,847,000	8,468,325,000

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-04-01 - 2015-06-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	3,200,147,000	2,613,481,000	1,750,715,000	1,402,085,000
Costo de ventas	2,386,428,000	1,913,186,000	1,303,487,000	1,026,182,000
Utilidad bruta	813,719,000	700,295,000	447,228,000	375,903,000
Gastos de venta	136,948,000	117,408,000	73,705,000	64,477,000
Gastos de administración	272,264,000	235,953,000	145,897,000	124,317,000
Otros ingresos	8,270,000	6,452,000	4,257,000	3,279,000
Otros gastos	2,087,000	5,004,000	1,286,000	2,848,000
Utilidad (pérdida) de operación	410,690,000	348,382,000	230,597,000	187,540,000
Ingresos financieros	32,624,000	14,171,000	18,207,000	7,757,000
Gastos financieros	38,540,000	11,568,000	17,468,000	7,621,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	404,774,000	350,985,000	231,336,000	187,676,000
Impuestos a la utilidad	39,590,000	25,861,000	21,553,000	13,858,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	365,184,000	325,124,000	209,783,000	173,818,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	365,184,000	325,124,000	209,783,000	173,818,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	365,184,000	325,124,000	209,783,000	173,818,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	17.75	15.83	10.2	8.46
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	17.75	15.83	10.2	8.46
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	17.75	15.83	10.2	8.46
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	17.75	15.83	10.2	8.46

## [41000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-04-01 - 2015-06-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	365,184,000	325,124,000	209,783,000	173,818,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-04-01 - 2015-06-30
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	365,184,000	325,124,000	209,783,000	173,818,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	365,184,000	325,124,000	209,783,000	173,818,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-06-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	365,184,000	325,124,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	39,590,000	25,861,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	14,987,000	13,535,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	43,027,000	33,717,000
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(377,870,000)	(1,165,332,000)
Disminución (incremento) de clientes	57,307,000	81,426,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(64,617,000)	(13,303,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(261,184,000)	307,723,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(9,309,000)	137,495,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(558,069,000)	(578,878,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(192,885,000)	(253,754,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(192,885,000)	(253,754,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	7,039,000	8,800,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2016-01-01 - 2016-06-30	MXN 2015-01-01 - 2015-06-30
Compras de activos intangibles	966,000	1,104,000
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	10,844,000	6,892,000
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(160,000)	(1,275,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(19,009,000)	(18,071,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	7,122,000	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	49,725,000	160,942,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	53,267,000
Intereses pagados	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	56,847,000	107,675,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(155,047,000)	(164,150,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(155,047,000)	(164,150,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,117,951,000	746,083,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	962,904,000	581,933,000

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,086,419,000	52,745,000	0	2,721,337,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	365,184,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	365,184,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,540,000	3,582,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	60,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	3,540,000	3,582,000	0	305,184,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,089,959,000	56,327,000	0	3,026,521,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,860,501,000	0	4,860,501,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	365,184,000	0	365,184,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	365,184,000	0	365,184,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	7,122,000	0	7,122,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	60,000,000	0	60,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	312,306,000	0	312,306,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	5,172,807,000	0	5,172,807,000

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,088,752,000	52,745,000	0	2,075,655,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	325,124,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	325,124,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	53,267,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	271,857,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,088,752,000	52,745,000	0	2,347,512,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	4,217,152,000	o	4,217,152,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	325,124,000	o	325,124,000
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	325,124,000	o	325,124,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	53,267,000	o	53,267,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	271,857,000	o	271,857,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	4,489,009,000	o	4,489,009,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	2,057,142,000	2,053,602,000
Capital social por actualización	32,817,000	32,817,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	24,505,000	24,505,000
Numero de funcionarios	27	27
Numero de empleados	664	662
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,571,422	20,536,022
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-04-01 - 2015-06-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	14,987,000	13,535,000	7,635,000	6,432,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2015-07-01 - 2016-06-30	Año Anterior MXN 2014-07-01 - 2015-06-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	6,519,540,000	5,313,486,000
Utilidad (pérdida) de operación	826,446,000	698,125,000
Utilidad (pérdida) neta	739,009,000	658,611,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	739,009,000	658,611,000
Depreciación y amortización operativa	29,822,000	26,894,000

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (S/Nº)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
BANCO REGIONAL DE MONTERREY SA	NO	2015-05-06	2019-05-06	TIE + 2.50	7,666,000	40,000,000	80,000,000	73,334,000							
BANCO SANTANDER SA	NO	2015-07-31	2020-07-28	TIE + 2.27	10,417,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	2,083,000					
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	NO	2014-06-13	2021-12-11	TIE + 3.05			7,862,000								
BBVA BANCOMER, SA	NO	2016-06-24	2019-06-24	TIE + 2.65	1,000,000										
BBVA BANCOMER SA	NO	2016-03-14	2019-03-19	TIE + 2.15		7,175,000	28,699,000	21,524,000							
<b>TOTAL</b>					19,083,000	59,675,000	141,561,000	119,858,000	25,000,000	2,083,000	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					19,083,000	59,675,000	141,561,000	119,858,000	25,000,000	2,083,000	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
RUBA 15	NO	2015-07-23	2020-07-16	TIE + 2.50			208,333,000	166,667,000	125,000,000						
<b>TOTAL</b>					0	0	208,333,000	166,667,000	125,000,000	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	208,333,000	166,667,000	125,000,000	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
VARIOS	NO	2016-04-30	2016-12-31		2,192,832,000		64,388,000				2,426,000				

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
<b>TOTAL</b>					2,192,832,000	0	64,388,000	0	0	0	0	2,426,000	0	0	0	0
Total proveedores																
<b>TOTAL</b>					2,192,832,000	0	64,388,000	0	0	0	0	2,426,000	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
<b>TOTAL</b>					2,211,915,000	59,675,000	414,282,000	286,525,000	150,000,000	2,083,000	2,426,000	0	0	0	0	0

## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

## Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	3,338,000	63,134,000	0	0	63,134,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	3,338,000	63,134,000	0	0	63,134,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	128,000	2,426,000	0	0	2,426,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	128,000	2,426,000	0	0	2,426,000
Monetario activo (pasivo) neto	3,210,000	60,708,000	0	0	60,708,000

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
RUBA	VIVIENDA INTERES SOCIAL	1,327,423,000	0	0	1,327,423,000
RUBA	LOTES COMERCIALES Y OTROS	19,211,000	0	0	19,211,000
RUBA	VIVIENDA INTERES MEDIO	1,852,232,000	0	0	1,852,232,000
RUBA	ARRENDAMIENTOS	1,281,000	0	0	1,281,000
TODAS	TODOS	3,200,147,000	0	0	3,200,147,000

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

A la fecha tenemos contratado un CAP de tasa interés con un techo del 7% para el cubrir el costo financiero del bono emitido en julio del 2015 con clave de pizarra RUBA15, esto con el propósito de cubrir un potencial riesgo de aumento en las tasas de interés.

El periodo cubierto es del 31 de Enero de 2017 al 31 de Octubre del 2019 con lo cual la emisora tiene cubierto este riesgo en 33 meses de los 60 que dura el bono.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

---

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	120,000	106,000
Saldos en bancos	129,360,000	83,924,000
Total efectivo	129,480,000	84,030,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	831,556,000	1,032,053,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	831,556,000	1,032,053,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	1,868,000	1,868,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	962,904,000	1,117,951,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	201,716,000	256,691,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	11,101,000	16,066,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	212,817,000	272,757,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	1,922,918,000	1,539,934,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	1,922,918,000	1,539,934,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	5,304,649,000	5,309,763,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	7,227,567,000	6,849,697,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2016-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	5,524,000	5,520,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000	5,520,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	7,622,000	7,622,000
Edificios	33,158,000	33,542,000
Total terrenos y edificios	40,780,000	41,164,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	2,736,000	2,639,000
Total vehículos	2,736,000	2,639,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	23,411,000	20,750,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	39,598,000	39,076,000
Total de propiedades, planta y equipo	106,525,000	103,629,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	6,600,000	6,799,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	20,777,000	19,612,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	27,377,000	26,411,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	31,023,000	30,057,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	2,195,258,000	2,377,680,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	72,730,000	32,336,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,195,258,000	2,377,680,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	78,758,000	18,083,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	78,758,000	18,083,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	64,388,000	143,150,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	64,388,000	143,150,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	288,502,000	299,452,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	500,000,000	500,000,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	788,502,000	799,452,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2016-06-30	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	8,699,847,000	8,468,325,000
Pasivos	3,527,040,000	3,607,824,000
Activos (pasivos) netos	5,172,807,000	4,860,501,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	8,548,566,000	8,321,080,000
Pasivos circulantes	2,581,853,000	2,612,515,000
Activos (pasivos) circulantes netos	5,966,713,000	5,708,565,000

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-06-30	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-06-30	Trimestre Año Actual MXN 2016-04-01 - 2016-06-30	Trimestre Año Anterior MXN 2015-04-01 - 2015-06-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	o	o	o	o
Venta de bienes	3,198,866,000	2,612,480,000	1,750,052,000	1,401,560,000
Intereses	o	o	o	o
Regalías	o	o	o	o
Dividendos	o	o	o	o
Arrendamiento	1,281,000	1,001,000	663,000	525,000
Construcción	o	o	o	o
Otros ingresos	o	o	o	o
Total de ingresos	3,200,147,000	2,613,481,000	1,750,715,000	1,402,085,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	21,056,000	11,984,000	10,433,000	6,390,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	9,766,000	1,650,000	6,333,000	1,204,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	o	o	o	o
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	o	o	o	o
Otros ingresos financieros	1,802,000	537,000	1,441,000	163,000
Total de ingresos financieros	32,624,000	14,171,000	18,207,000	7,757,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	28,124,000	5,596,000	13,715,000	3,512,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	3,382,000	1,240,000	(42,000)	1,138,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	o	o	o	o
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	o	o	o	o
Otros gastos financieros	7,034,000	4,732,000	3,795,000	2,971,000
Total de gastos financieros	38,540,000	11,568,000	17,468,000	7,621,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	o	o	o	o
Impuesto diferido	39,590,000	25,861,000	21,553,000	13,858,000
Total de Impuestos a la utilidad	39,590,000	25,861,000	21,553,000	13,858,000

## [800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera  
[bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

---

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de junio de 2016 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2015, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

---

---

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

---

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable  
[bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

---

---

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

---

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

---

---

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los detalles a revelar de la información financiera intermedia se muestran en el siguiente apartado

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin eventos relevantes en el segundo trimestre del 2016

### Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

#### **Nota 1. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD**

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de Objeto Múltiple (SOFOLLES y SOFOMES) y banca comercial, por esa razón la compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

#### **Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **a) DECLARACIONES GENERALES**

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de junio de 2016 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2015, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

**b) EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS** – De conformidad con lo dispuesto en la *NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”*, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100%:

**c) BASES DE CONSOLIDACIÓN** – De conformidad con la *NIIF 10 Estados Financieros Consolidados*, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Las subsidiarias incluidas por los ejercicios 2016 y 2015, son las siguientes:

#### **Subsidiaria Participación**

Ruba Comercial, S.A. de C.V. 100%

Grupo Ruba, S.A. de C.V. 100%

Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. 100%

Ruba Residencial, S.A. de C.V. 100%

Ruba Servicios, S.A. de C.V. 100%

Rubadminper, S.A. de C.V. 100%

DGA Desarrollos, S.A. de C.V. 100%

Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V. 100%

Los estados financieros de las subsidiarias y asociada están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

**d) OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**e) CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La empresa otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

**f) INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la empresa registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

**g) INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.

**h) DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fueron hechas por la administración de la empresa. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio 1.66%

Equipo de transporte 11.11%

Muebles y enseres 6.66%

Equipo de comunicación 8.33%

Equipo de cómputo 25%

Equipo telefónico 8.33%

Mobiliario casas muestras 33%

**i) OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** - Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.

**j) VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La *NIC-36 "Deterioro del Valor de los Activos"*, establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

**k) BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** – De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 “Beneficios a empleados”*

**l) TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en el inciso f) de esta nota.

**m) IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la *NIC 12 “Impuesto a las ganancias”*, utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 15 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

**n) COMPROMISOS** – Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma *NIC 37 “Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes”*.

**o) CONTINGENCIAS** – En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas *NIC 37, y NIC 39, “Instrumentos Financieros”*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.

**q) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** – La empresa considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.

**r) RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESO**

Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – Los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

**Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES**

Este rubro se integra como sigue:

Jun.	Dic.
2016	2015

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Inversiones temporales:

Total inversiones temporales bancos	831,555	1,032,043
Saldos en cuentas disponibles a la vista	129,481	84,040
Total de inversiones temporales con instituciones bancarias	961,036	1,116,083
Disponible mediante Certificados (1)	1,868	1,868
	\$ 962,904	1,117,951

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 este saldo está integrado por certificados otorgados por el Gobierno del Estado de Baja California.

**Nota 4.POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 18.9113 y 17.2065 para 2016 y 2015 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Jun.	Dic.
	2016	2015
Activo a corto y largo plazo	US\$ 3,338	2,727
Pasivo a corto y largo plazo	(128)	( 259)
Posición neta activa (pasiva)	3210	2,468
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 60,708	42,466

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar, y el tipo de cambio es de \$ 18.5991

**Nota 5.DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Jun. 2016	Dic. 2015
Clientes por vivienda de interés social:		
INFONAVIT	\$ 60,520	59,721
Sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL)		
CONAVI	5,421	1,169
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		
Instituciones bancarias		
Financiamiento directo a clientes	24,142	20,171
	<u>90,083</u>	<u>81,061</u>
Clientes por vivienda de interés medio:		
INFONAVIT	11,789	16,624
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)	25,722	13,890
Instituciones de crédito	17,033	29,278
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	62,972	119,947
Financiamiento directo a clientes	33,577	27,527
	<u>151,093</u>	<u>207,266</u>
	<u>241,176</u>	<u>288,327</u>
Estimación para cuentas incobrables	(39,460)	(31,636)
	<u>\$ 201,716</u>	<u>256,691</u>

## Nota 6.IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Jun. 2016	Dic. 2015
Impuesto sobre la renta	\$ 92,301	41,123
Impuesto empresarial a tasa única	11,406	11,406
Impuesto al valor agregado	7,750	6,333
Subsidio para el empleo	49	58
	<u>118,506</u>	<u>69,920</u>

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	111,506	58,920
	<u>111,506</u>	<u>58,920</u>

**Nota 7. INVENTARIOS**

Este rubro se integra como sigue:

	Jun.	Dic.
	2016	2015
Terrenos	\$ 2,117,731	2,832,371
Obras en proceso	3,079,227	2,392,596
Anticipos a proveedores	107,691	84,796
Inventarios a corto plazo	<u>5,304,649</u>	<u>5'309,763</u>
Más reservas territoriales a largo plazo	1,922,918	1'539,934'
	<u>\$ 7,227,567</u>	<u>6'849,697</u>

Las reservas territoriales se presentan netas del exceso en el valor en libros de las acciones por la compra de una subsidiaria, ya que al momento de adquirirla se generó una partida acreedora que corresponde a la valuación de los terrenos propiedad de dicha subsidiaria.

**Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO**

Se integra de la manera siguiente:

Jun.	Dic.
2016	2015

Terrenos	\$	7,622	7,622
Edificios		36,820	36,820
Equipo de transporte		11,343	11,262
Muebles y enseres		65,433	58,575
Equipo de comunicación		12,031	10,160
Equipo de cómputo		31,557	30,691
Equipo telefónico		7,864	7,859
Otros activos		42,312	40,677
		207,360	196,044
Menos depreciación acumulada		(108,457)	(100,037)
		98,903	96,007
	\$	106,525	103,629

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

Los movimientos de este rubro del ejercicio 2016 son:

	Saldos al 31 de dic. de 2015	Adiciones	Disminu Ciones/ Reclasif	Depreciación	Saldos al 30 de Jun. de 2016
Edificios	\$ 41,164		102	282	40,780
Equipo de transporte	2,639	82	-297	282	2,736
Muebles y enseres	20,750	6,858	307	3,890	23,411
Equipo de cómputo	9,959	930	16	1,628	9,245
Equipo de comunicación	5,212	1,868	-29	457	6,652
Equipo telefónico	4,803	5		320	4,488
Otros activos	19,102	1,700	-36	1,625	19,213
Suma final:	\$ 103,629	11,443	63	8,484	106,525

**Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Jun. 2016	Dic. 2015
Depósitos en Garantía	\$ 8,199	8,045
Cargos diferidos – neto	27,377	26,405
Crédito Mercantil	3,646	3,646
	\$ 39,222	38,096

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Al 30 de Junio de 2016 y 31 de diciembre 2015, se integran como sigue:

	<b>Jun.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Banco Regional de Monterrey, S.A.	\$ 201,000	201,000
BBVA Bancomer, S.A.	58,398	
Santander, S.A.	100,000	100,000
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	7,862	16,535
Total	<u>367,260</u>	<u>317,535</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>288,502</u>	<u>299,452</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 78,758</u>	<u>18,083</u>

**Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Se integran como sigue:

**Jun. Dic**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 847,277	788,349
Menos porción a largo plazo	<u>288,502</u>	<u>143,150</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 558,775</u>	<u>645,199</u>

## Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la *NIC 19, "Beneficios a los Empleados"*

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Aon Consulting, S.C. peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	2 0 1 6		
	Prima de antigüedad	Indemniza ciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (3,865)	(20,640)	(24,505)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (3,865)</u>	<u>(20,640)</u>	<u>(24,505)</u>
Tasas de descuento	6.75%	6.75%	6.75%
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	jun. 2 0 1 6	Dic. 2 0 1 5
Prima de antigüedad	\$ 3,865	3,865
Indemnizaciones para retiro	20,640	20,640

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total pasivo	\$	24,505	24,505
--------------	----	--------	--------

### Nota 13. CERTIFICADOS BURSÁTILES

#### i) Emisión Ruba 15

El 23 de Julio de 2015, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. La Comisión Nacional y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 15". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

- a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.
- b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social
- c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.
- d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.
- e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.
- f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.
- g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.
- h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.
- i) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.

- j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.
- k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.
- l) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.
- m) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

#### Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

##### a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

##### b) AVALES OTORGADOS

La empresa ha otorgado avales a sus subsidiarias y éstas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

##### c) OTROS

La sociedad no ha contraído compromisos que deban contabilizarse y revelarse conforme lo establecen las NIIF 7 y 9 "Instrumentos Financieros" pues no ha contratado coberturas de riesgos (tipos de cambio, precios de energéticos, tasas de interés, etc.), ni ningún otro instrumento financiero derivado.

#### Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 2, inciso n) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

Jun.

Dic.

	2016	2015
Inventarios	\$ 201,147	201,147
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 31,636)	( 31,636)
Pagos anticipados	33,168	33,168
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	33,651	33,651
Cargos diferidos		
Provisiones de pasivo	( 58,487)	( 58,487)
Depósitos de clientes	( 63,199)	( 63,199)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 20,640)	( 20,640)
Partidas temporales (netas)	\$ 94,004	94,004
I.S.R. al 30%	\$ 28,202	28,202
Provisión ejercicio 2016	39,590	
Saldo al 31 marzo de 2016	\$ 67,792	

#### Nota 16. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

- a) El capital social de la empresa está representado por 20'571,422 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998. En Julio de 2015, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un reembolso de capital en su parte variable del 0.1% de las acciones en circulación, lo que represento una disminución de 25,537 acciones en su parte variable.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas. A continuación se detallan las series de las acciones ordinarias:

Jun.

dic.

	2016	2015
Número de acciones	20,571,422	20'536,022
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	100
Importe del capital social que representan	\$ <u>2,057,142</u>	<u>2'053,602</u>

- b) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- c) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el período; en este caso se integra exclusivamente por el resultado del ejercicio, ya que en los ejercicios 2016 y 2015 no se presentaron partidas que por disposición específica de algunas normas internacionales de información financiera no pasan por resultados, aunque originan cambios en el capital contable que no provienen de operaciones con accionistas.

## Nota 17. ENTORNO FISCAL

### IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2016 y 2015 la empresa causó este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 30 de Junio de 2016, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 20,640

### CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

La distribución de utilidades acumuladas y las capitalizadas se encuentra sujeta a un impuesto de dividendos (impuesto sobre la renta) a la tasa del 30% (tasa efectiva de 42.86%), cuando dichas utilidades no provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal (CUFIN).

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable de la sociedad sea superior a la suma de la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) más el saldo de la CUFIN.

## Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2016

Los cambios fiscales para 2016 consisten en reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios, el Código Fiscal de la Federación, la Ley Federal de Derechos y la Ley de Ingresos de la Federación.

Las citadas reformas buscan adecuar algunos artículos con la finalidad de tomar en cuenta la actual situación económica y, en tal sentido, se establecen diversos incentivos y beneficios fiscales tales como la reinversión de utilidades (aplicable a las personas físicas), y la deducción inmediata de inversión en bienes nuevos de activo fijo (aplicable a personas físicas y morales enlistadas y que cumplan determinados requisitos).

#### Nota 19. CAMBIOS CONTABLES PARA 2016

Las normas, modificaciones e interpretaciones que serán de aplicación obligatoria a partir de 2016 son las siguientes:

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos de clientes”	A partir del 1 de enero de 2017
NIIF 9 “Instrumentos financieros”	A partir del 1 de enero de 2018
Modificaciones de la NIC 16 y NIC 38 “Métodos aceptables de depreciación y amortización”	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 “Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas”	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 “Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto”	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 “Método de puesta en equivalencia de Estados Financieros”	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 “Plantas productoras”	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	A partir del 1 de enero de 2016

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

"Sociedades de inversión"

Modificación NIC 1 "Iniciativa desgloses"

A partir del 1 de enero de 2016

---

### Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

---

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

---

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

---

Dividendos pagados, acciones ordinarias

---

o

---

Dividendos pagados, otras acciones

---

o

---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

---

o.o

---

Dividendos pagados, otras acciones por acción

---

o.o

---

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 2 Año: 2016

INMOBILIARIA RUBA S.A DE C.V

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

---

---

---

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

---

---

---

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

---

---

---

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

---

---