

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	8,468,325	6,361,739
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	8,326,600	6,235,890
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1,117,951	746,083
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	256,691	311,520
11030010	CLIENTES	288,327	332,586
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-31,636	-21,066
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	74,986	79,127
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	74,986	79,127
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	6,849,697	5,077,491
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	27,275	21,669
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	21,755	16,163
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	5,520	5,506
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	141,725	125,849
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	0	0
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	103,629	97,378
12030010	INMUEBLES	44,462	41,166
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
12030030	OTROS EQUIPOS	159,204	142,150
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-100,037	-85,938
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	3,646	3,646
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	3,646	3,646
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	34,450	24,825
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	26,412	12,677
12080050	OTROS	8,038	12,148
20000000	PASIVOS TOTALES	3,607,824	2,144,587
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	2,612,515	1,944,563
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	18,083	67,368
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	2,377,680	1,699,105
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	32,400	26,232
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	0
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	32,400	26,232
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	184,352	151,858

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	32,336	36,750
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	152,016	115,108
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	995,309	200,024
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	299,452	77,789
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	500,000	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	28,202	10,567
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	167,655	111,668
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	24,505	17,344
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	143,150	94,324
30000000	CAPITAL CONTABLE	4,860,501	4,217,152
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	4,860,501	4,217,152
30030000	CAPITAL SOCIAL	2,086,419	2,088,752
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	52,745	52,745
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	2,721,337	2,075,655
30080010	RESERVA LEGAL	196,516	169,882
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1,825,872	1,373,101
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	698,949	532,672
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	4,461	170
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	2,053,602	2,056,156
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	32,817	32,596
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	24,505	17,344
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	27	24
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	662	438
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	20,536,022	20,561,559
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	5,932,874	1,781,775	4,630,977	1,526,343
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	5,930,648	1,781,160	4,628,960	1,525,720
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	2,226	615	2,017	623
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	0	0	0	0
40020000	COSTO DE VENTAS	4,381,769	1,327,954	3,422,417	1,119,052
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	1,551,105	453,821	1,208,560	407,291
40030000	GASTOS GENERALES	785,690	231,143	644,666	208,447
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	765,415	222,678	563,894	198,844
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	-1,277	-4,418	362	1,401
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	764,138	218,260	564,256	200,245
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	39,001	12,918	29,456	11,046
40070010	INTERESES GANADOS	31,383	9,923	24,474	7,848
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	4,574	1,335	3,422	3,384
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	3,044	1,660	1,560	-186
40080000	GASTOS FINANCIEROS	41,324	16,984	18,495	6,655
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	26,982	11,651	9,364	2,747
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	1,907	142	2,072	2,072
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	12,435	5,191	7,059	1,836
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-2,323	-4,066	10,961	4,391
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	761,815	214,194	575,217	204,636
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	62,866	21,702	42,545	12,108
40120010	IMPUESTO CAUSADO	45,231	45,231	44,627	44,627
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	17,635	-23,529	-2,082	-32,519
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	698,949	192,492	532,672	192,528
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	698,949	192,492	532,672	192,528
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	698,949	192,492	532,672	192,528
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	34.04	9.37	25.91	9.36
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
 (NETOS DE IMPUESTOS)**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	698,949	192,492	532,672	192,528
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	698,949	192,492	532,672	192,528
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	698,949	192,492	532,672	192,528

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	28,370	7,067	25,266	7,224

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	5,932,874	4,630,977
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	764,138	564,256
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	698,949	532,672
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	698,949	532,672
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	28,370	25,266

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
 CONTABLE
 (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
 Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	2,088,752	0	52,745	0	0	154,660	1,418,766	0	3,714,923	32,529	3,747,452
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	15,222	-15,222	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-30,443	0	-30,443	0	-30,443
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-32,529	-32,529
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	532,672	0	532,672	0	532,672
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	2,088,752	0	52,745	0	0	169,882	1,905,773	0	4,217,152	0	4,217,152
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2015	2,088,752	0	52,745	0	0	169,882	1,905,773	0	4,217,152	0	4,217,152
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	26,634	-26,634	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-53,267	0	-53,267	0	-53,267
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	-2,333	0	0	0	0	0	0	0	-2,333	0	-2,333
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	698,949	0	698,949	0	698,949
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	2,086,419	0	52,745	0	0	196,516	2,524,821	0	4,860,501	0	4,860,501

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2015 Y 2014

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	761,815	575,217
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	13,317	29,994
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	10,570	5,741
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	2,747	24,253
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	28,370	25,266
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	28,370	25,266
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	0	0
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	0	0
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	0	0
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	803,502	630,477
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-1,004,166	-291,012
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	44,259	-12,397
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-1,772,206	-959,635
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-46,258	-59,439
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	678,575	700,888
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	91,464	39,571
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	0	0
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-200,664	339,465
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-44,246	15,801
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	34,986
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-20,350	-13,845
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	-13,735	-839
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	0	0
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	-14,271	-14,700
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	4,110	10,199
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	616,778	-77,194
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	160,942	0
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	500,000	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	11,436	-15,505
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	-31,246
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-53,267	-30,443
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	0	0
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	-2,333	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	371,868	278,072
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	746,083	468,011
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	1,117,951	746,083

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

Introducción

Al igual que en 2014, 2015 fue un buen año para el sector de la vivienda en México y se consolida como una industria estratégica para el crecimiento económico del país y como un medio para contribuir a mejorar la calidad de vida de los mexicanos. A pesar de un entorno global complicado, los fundamentales macroeconómicos y demográficos de México, sumados a una mayor inversión por parte de los organismos de vivienda públicos y privados y al apoyo del Gobierno Federal, en materia de disponibilidad de subsidios y en la implementación de mejoras en la política de vivienda, han sido fundamentales para que el sector de la vivienda mantenga un crecimiento sostenido por arriba de la media del país y contribuya de forma importante al consumo interno y a la generación de empleos.

De acuerdo con información proporcionada por la Conavi, durante 2015 el financiamiento total al sector aumentó 8%, al pasar de \$393 mil millones en 2014 a \$424 mil millones, actualmente la industria de la vivienda representa el 14% del PIB y emplea a más de 3 millones de personas en forma directa e indirecta del total nacional de la población ocupado remunerada.

Por su parte, con la escrituración de 12,702 viviendas en 2015 Ruba mantiene su tendencia positiva por quinto año consecutivo en todos sus indicadores operativos y financieros, reportando un balance sólido y líquido e importantes crecimientos de 28% en ingresos, 34% en Ebitda, 31% en utilidad neta y 8% en viviendas escrituradas.

Con el inicio de operaciones en Cancún actualmente cuenta con 15 plazas logrando ampliar su presencia a 23 municipios en 12 entidades federativas y su mayor enfoque en la vivienda media y residencial, con una participación del 55% del total de los ingresos, le aportan mayor flexibilidad para hacer frente a las necesidades del mercado con una menor dependencia de los subsidios.

En la parte laboral cabe destacar que en marzo pasado la empresa fue reconocida por el Great Place to Work Institute, por 11 años consecutivos, como una de las 100 mejores empresas para trabajar, ocupando el lugar número 17 en México y el 23 a nivel Latino América.

Su buen desempeño financiero ha sido reconocido por las dos principales agencias calificadoras de México, en abril pasado Standard & Poor's mejoró su calificación de A menos a A flat con perspectiva estable y en julio Fitch Ratings la ratificó en A flat también con perspectiva estable, ambas agencias resaltaron la prudente estrategia financiera y de negocios de la empresa, así como su sólida posición de mercado.

Finalmente, cabe destacar la más reciente operación de Ruba a través de la BMV, en julio pasado colocó una emisión de certificados bursátiles de largo plazo por \$500 millones la cual tuvo una sobre demanda de 1.7 veces y hasta la fecha, es la primera colocación sin garantías del sector de la vivienda desde 2009.

1.- Resultados de operación por los periodos de enero a diciembre de 2015 y 2014

Comparando los resultados de la operación de enero a diciembre de 2015 con el mismo periodo del año previo, Ruba obtuvo sólidos crecimientos en los ingresos de +28%,

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

utilidad bruta +28%, +36% en la utilidad de operación, +34% en Ebitda , +31% en utilidad neta y en unidades escrituradas de +8% para llegar a 12,702 viviendas escrituradas. Por su parte, los márgenes también mejoraron, el margen operativo aumento +0.7 PP, el margen Ebitda +0.6 PP y el margen neto +0.3 PP.

El incremento en los ingresos provino de un crecimiento en las unidades escrituradas de +8% y a un crecimiento de +19% en el precio promedio de venta como resultado de una mayor participación de la vivienda media y residencial en la mezcla de ingresos.

En 2015, el 69% de las viviendas escrituradas fueron de interés social y representaron el 45% de los ingresos y la vivienda media y residencial con el 31% de las unidades generó el 55% de los ingresos. Por su parte, en 2014 las unidades y los ingresos por segmentos fueron 73% y 52% en vivienda de interés social y 27% y 48% en vivienda media y residencial, respectivamente.

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

Nominalmente los ingresos tuvieron una tasa de crecimiento superior a la de los gastos lo que propició que estos últimos disminuyeran en relación a los ingresos en 0.7 PP, pasando de 13.9% en 2014 a 13.3% en 2015 y, en consecuencia, la utilidad de operación y el Ebitda crecieron +36% y +34%, respectivamente.

La empresa incrementó su deuda con costo de \$145 millones en 2014 a \$818 millones en 2015, no obstante, el costo financiero de 2015 fue 0.04% de los ingresos. Lo anterior, se debió a que el 75% de dicha deuda se contrató durante la segunda mitad del año y a que la empresa, al igual que en 2014, fue capaz de mantener niveles de efectivo e inversiones temporales superiores al de su deuda con costo lo cual ayudó a mitigar el diferencial de tasas.

Derivado de lo anterior, durante el ejercicio de 2015 la utilidad neta fue de \$699 millones con un margen neto de 11.8%, lo que representó un crecimiento +31% y +0.3 PP, respectivamente.

2.- Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital al 31 de diciembre de 2015 y 2014

La empresa mantiene consistente su perfil financiero conservador y prudente, muestra un balance sólido, muy bien capitalizado y con una fuerte liquidez que le permite cumplir con sus compromisos de corto plazo y con una reserva de nuevos proyectos que garantizan la continuidad de la operación por los próximos 5 años.

Al cierre de 2015 la emisora contaba con \$8,468 millones de activos, 33% por arriba de diciembre de 2014, en donde el 57% están financiados con capital propio y el 98% se concentran en caja con 13%, cuentas por cobrar a clientes con 3% y 81% en inventarios. Dicho inventario está conformado fundamentalmente por su reserva territorial y de nuevos proyectos equivalente alrededor de 97 mil lotes habitacionales y por un inventario de 8,361 viviendas en proceso de producción y terminadas. Básicamente el total del pasivo de la emisora es para el financiamiento de los inventarios y está compuesto por 70% en proveedores, 23% en deuda con costo y 7% en otros pasivos sin costo.

En 2015 las inversiones en nuevos proyectos y en la producción de vivienda hicieron que el inventario aumentara 35% respecto a 2014, no obstante lo anterior, el enfoque en la eficiencia operativa de la cobranza y el desplazamiento acelerado del inventario le

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

permitió a la empresa mantener el ciclo de capital de trabajo de 373 días, tan solo tres días por arriba de 2014.

Durante 2015, la Compañía aplicó \$1,922 millones para la operación, los cuales fueron fondeados con efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$746 millones y con los recursos generados por la operación y actividades de financiamiento por \$2,294 millones. Como resultado, al 31 de diciembre de 2015, el efectivo e inversiones temporales fueron de \$1,118 millones, 50% superior al cierre de 2014.

El 93% de los recursos provinieron del flujo del resultado antes de impuestos por \$803 millones, \$679 millones de proveedores, \$172 millones de financiamiento bancario y \$500 millones de deuda bursátil. Por su parte, el 95% de los recursos se aplicaron para la inversión en inventarios por \$1,772 millones y \$53 millones para dividendos.

3.- Antecedentes de la Compañía

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, cuenta con 35 años de experiencia en la industria de la vivienda, a la fecha ha escriturado más de 160 mil viviendas, tiene presencia en 23 municipios de 12 estados de la república mexicana y cuenta con una producción aproximada de 15 mil unidades por año.

Medido en viviendas escrituradas e ingresos está considerada dentro de las 5 desarrolladoras más importantes de México y al 31 de diciembre de 2015 se ubicó en 3° y 5° lugares nacionales, del total de créditos hipotecarios que el Infonavit y el Fovissste colocaron de vivienda nueva, respectivamente.

Cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia y se encuentra entre las 3 empresas mejor capitalizadas del sector.

En 11 ocasiones ha sido certificada y reconocida por el Great Place to Work® Institute México, como una de las mejores empresas para trabajar en México y Latinoamérica y está clasificada entre las 500 empresas más importantes de México por la revista de negocios Expansión.

Desde 2004 hasta 2015 Ruba ha colocado cuatro emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de \$1,400 millones, la más reciente fue el 21 de julio del presente año por \$500 millones.

4.- Eventos relevantes

Coloca Ruba deuda bursátil de largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores por \$500 millones

El 21 de julio pasado en las instalaciones de la Bolsa Mexicana de Valores Ruba llevó a cabo su cuarta emisión de certificados bursátiles por \$500 millones sin garantías y a un plazo de 5 años, que incluyen 2 años de gracia y 3 para pagar el principal. Los intereses los pagará mensualmente a una tasa equivalente a TIIE más 2.5 puntos porcentuales.

Esta emisión con clave de pizarra Ruba15 con calificación "A" por parte de Fitch Ratings y Standard & Poor's constituye la primera colocación de bonos bursátiles sin garantía en el sector de la vivienda desde 2009, contó con una sobredemanda de 1.7 veces y fungieron como intermediarios financieros Actinver y BBVA Bancomer.

Con esta transacción Ruba garantiza los recursos para llevar a cabo su estrategia de crecimiento para los próximos 5 años y representa un voto de confianza por parte de los

inversionistas y las agencias calificadoras al buen desempeño operativo y financiero de la empresa, a sus accionistas y a su equipo de colaboradores.

5.- Políticas de la función de Tesorería de Ruba

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia; tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo.

La Emisora tiene una visión del control interno como apoyo a las áreas, en el diseño e implantación de las directrices que determinen las acciones a seguir en cada uno de sus procesos, validando y supervisando el cumplimiento de las políticas y procedimientos, para asegurar que las operaciones garanticen el resultado óptimo y eficiente de la organización.

A continuación se mencionan las siete políticas básicas de la función de Tesorería:

1.Gestión de Ingresos.- Hacer eficiente las acciones de obtención de recursos económicos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el ingreso en el menor tiempo posible y con un nivel de riesgo administrable.

2.Gestión de Egresos.- Hacer eficiente las acciones de ejecución de egresos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el egreso al menor costo posible y con un nivel de riesgo administrable.

3.Concentración y Dispersión de Fondos.- Hacer eficiente el movimiento del dinero a través del control de la infraestructura bancaria que apoya la labor de conocer cuánto dinero hay y dónde está, así como la seguridad y eficiencia en su traslado, y la administración de información de previsiones confirmadas de ingresos y egresos contra movimientos bancarios para conocer fidedigna y oportunamente la disponibilidad de efectivo diaria de cada plaza.

4.Administración de Flujo de Efectivo.- Hacer eficiente el uso del dinero a través de la generación, análisis y seguimiento del pronóstico de flujo de efectivo, considerando condiciones de hacer/ no hacer, así como aspectos contables y fiscales. Esto le permite fundamentar la toma de decisiones de proyectos de inversión, anticipar operaciones de financiamiento externo, planear adquisición de activos y diseñar estrategias para la administración de excedentes.

5.Financiamientos.- Administración estratégica y operación de los pasivos financieros optimizando el gasto financiero. Asegurar el cumplimiento impecable de las obligaciones internas y externas producto de la ejecución de operaciones financieras.

6.Administración de afiliaciones en factoraje electrónico.- gestionar directamente con los proveedores el seguimiento de su trámite con las diversas entidades financieras su registro para operar el pago de sus facturas a través de factoraje.

7.Operación del factoraje electrónico.- administración del pago a proveedores por medio de factoraje electrónico, con controles operativos y seguimiento puntual de la operación, tanto a la entidad financiera como al proveedor.

4.4.6 Control Interno.

La Emisora es tenedora de varias Subsidiarias a las que obliga a cumplir con todas las disposiciones establecidas para cada una de sus diferentes áreas de operación. Estos lineamientos están registrados en diversos manuales de políticas y procedimientos, que contienen además criterios y principios de contabilidad aplicables. Dichos lineamientos están estructurados de tal forma que permiten proporcionar seguridad razonable de que las operaciones se realizan y registran conforme a las directrices establecidas por la administración. El sistema de Control Interno persigue los siguientes propósitos:

- Emitir información confiable, oportuna y razonable;
- Delegar autoridad y asignar responsabilidades para la consecución de las metas y objetivos trazados;
- Detallar las prácticas de negocio en la organización; y
- Aportar los métodos de control administrativo que ayuden a supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos.

Existen manuales de políticas y procedimientos definidos relativos (i) a la puesta en marcha, ejecución y promoción de los negocios de la Compañía, que incluyen la factibilidad, coordinación y control de los mismos; (ii) al control y seguimiento en la urbanización, edificación y terminación de los proyectos de vivienda en sus diferentes procesos y etapas (iii) a la promoción y venta de los proyectos de vivienda; (iv) a las áreas de recursos humanos, tesorería, contabilidad, jurídico, fiscal e informática, entre otras.

A continuación se describen brevemente algunas de las Políticas y Procedimientos de Control Interno más importantes:

Recursos Humanos:

La Compañía se apoya en los conocimientos, experiencias, motivación, aptitudes, actitudes y habilidades de su capital humano para lograr sus objetivos. En este sentido, cuenta con políticas y procedimientos que regulan el reclutamiento, selección, contratación e inducción de todo el personal, así como su capacitación, promoción, compensación y asistencias. Asimismo, contempla los aspectos relativos al control de bajas, prestaciones, pago de nóminas y listas de raya. Estos lineamientos cumplen con las disposiciones legales vigentes y buscan incrementar la eficiencia y productividad.

Control de obra:

Incluye la normatividad relativa al control de la obra con base en presupuestos, programas, estimaciones, control de costos y control de calidad. Las políticas y lineamientos establecidos aseguran el abasto en tiempo y forma de los insumos necesarios para completar las construcciones conforme a los tiempos planeados, y contemplan además el control y registro de los insumos, tanto en valor como en unidades. Finalmente se verifica el que los inventarios reportados correspondan con las existencias físicas.

Adquisiciones:

La adquisición de bienes y servicios relacionados con los procesos de operación y construcción se realiza con base a presupuestos y programas autorizados. Estas políticas ayudan a que las compras se realicen a precio competitivo y condiciones favorables de calidad, oportunidad de entrega y servicio. Para cada operación de compra se definen los niveles de autorización y responsabilidad. Tratándose de la asignación de los contratos de construcción, estos son administrados a través de los comités de

compras constituidos en cada uno de las unidades estratégicas de negocios.

Sistemas:

Se cuenta con manuales para el uso y resguardo de los sistemas y programas de cómputo que se distribuyen entre los usuarios responsables. Existen procedimientos para la correcta asignación, resguardo y uso de los equipos, así como el control de los mismos y de sus accesorios. Se cuenta con un sistema interno de soporte para la atención de reportes sobre fallas o requerimientos de servicio sobre los equipos de cómputo y sus programas de manera que el personal pueda realizar sus actividades diarias con el mínimo de contratiempos.

Tesorería:

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia. Tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo. Comprende los procedimientos de gestión de ingresos, gestión de egresos, concentración y dispersión de fondos, administración de flujo de efectivo y financiamientos.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(En miles de pesos mexicanos)

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 (SOFOL 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 31 de diciembre de 2015 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2014, 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 (IASC, 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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.

En el ejercicio 2014 sólo hubo modificación en la tenencia accionaria de DGA Desarrollos, S.A. de C.V. donde se obtuvo en el ejercicio el 100% de participación, además se adquirió la empresa Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V. Las subsidiarias incluidas por los ejercicios 2015 y 2014, son las siguientes:

SubsidiariaParticipación

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.

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 3 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 4 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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.

p) 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.

q) RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS

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:

Dic.

2 0 1 5 Dic.

2 0 1 4

Inversiones temporales:

Banco HSBC, S.A.\$5,6277,835

Banco Mercantil del Norte, S.A.114,06450,010

Banco Regional de Monterrey, S.A.110,165128,070

Scotiabank, S.A.222,384105,700

BBVA-Bancomer, S.A.109,29350,000

Banco del Bajío, S.A.100,000128,302

Banco Santander, SA de CV110,077

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.110,191128,000

Banco Monex, S.A.50,04771,289

Vector Casa de Bolsa, SA de CV100,195

Saldos en cuentas disponibles a la vista84,04072,704

1,116,083741,910

Disponible mediante Certificados (1)1,8684,173

\$1,117,951746,083

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 \$ 17.2065 y 14.7348 para 2015 y 2014 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 5 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Dic.

2 0 1 5Dic.

2 0 1 4

Activo a corto y largo plazoUS\$2,7271,172

Pasivo a corto y largo plazo(259) (12)

Posición neta activa (pasiva)2,4681,160

Equivalente en pesos mexicanos\$42,46617,092

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2015, y el tipo de cambio es de \$ 17.5273.

Nota 5.DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

Dic.

2 0 1 5Dic.

2 0 1 4

Clientes por vivienda de interés social:

INFONAVIT

Sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL)

CONAVI

Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Instituciones bancarias

Financiamiento directo a clientes

\$

59,721

1,169

20,171

18,627

6,758

1,885

91,609

32,894

39,651

81,061191,424

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 6 / 13

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Clientes por vivienda de interés medio:

INFONAVIT

Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)

Instituciones de crédito

Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Financiamiento directo a clientes

Clientes Dga Desarrollos, S.A. de C.V.16,624

13,890

29,278

119,947

27,527

10,549

3,599

4,395

101,246

17,595

3,778

207,266141,162

288,327332,586

Estimación para cuentas incobrables (31,636) (21,066)

\$256,691311,520

Nota 6.IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

Dic.

2 0 1 5Dic.

2 0 1 4

Impuesto sobre la renta\$41,12338,914

Impuesto empresarial a tasa única11,40618,643

Impuesto al valor agregado6,333146

Impuesto a los depósitos en efectivo2,462

Subsidio para el empleo5851

\$58,92060,216

Nota 7.INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

Dic.

2 0 1 5Dic.

2 0 1 4

Terrenos \$2,832,3711,278,489

Obras en proceso2.392,5961,811,289

Anticipos a proveedores84,79680,876

Inventarios a corto plazo5,309,7633'170,654

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 7 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Más reservas territoriales a largo plazo 1,539,9341'906,837'
\$6,849,6975'077,491

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:

Dic.

2 0 1 5 Dic.

2 0 1 4

Terrenos \$7,6227,622
Edificios 36,82033,475
Equipo de transporte 11,26211,960
Muebles y enseres 58,57528,994
Equipo de comunicación 10,1607,621
Equipo de cómputo 30,69127,000
Equipo telefónico 7,8597,686
Otros activos 40,67758,958
196,044175,694
Menos depreciación acumulada (100,037) (85,938)
96,00789,756
\$103,62997,378

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 2015 son:

Saldos al 31 de dic. de 2014

Adiciones

Disminu

ciones

Depreciación Saldos al 31 de dic. de 2015

Edificios \$ 39,0112,88773441,164
Equipo de transporte 3,4137742,639
Muebles y enseres 19,4117,9956,65620,750
Equipo de cómputo 8,6544,0082,7039,959
Equipo de comunicación 3,3982,5387245,212
Equipo telefónico 5,2671726364,803
Otros activos 18,2243,8602,98219,102
Suma final: \$ 97,37821,460015,209103,629

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 8 / 13

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

Dic.

2 0 1 5 Dic.

2 0 1 4

Depósitos en Garantía \$8,045,121,148
Cargos diferidos - neto 26,405,126,678
Crédito Mercantil 13,646,646
\$38,096,284,472

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

Dic.

2 0 1 5 Dic.

2 0 1 4

Banco Regional de Monterrey, S.A. \$201,000,874,99
BBVA Bancomer, S.A. 17,364
Santander, S.A. 100,000
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. 16,535,402,94
Total 317,535,145,157
Menos Porción a largo plazo 299,452,777,789
Porción a corto plazo \$18,083,673,368

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

2 0 1 5 2 0 1 4

Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional

\$

788,349

415,329

Menos porción a largo plazo 143,150,943,24
Porción a corto plazo \$645,199,321,005

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 9 / 13

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

2 0 1 5
Prima de
antigüedadIndemniza
ciones
T o t a l

Obligaciones por beneficios definidos

\$ (3,865)

(20,640)

(24,505)

(Pasivo)/activo neto proyectado\$ (3,865) (20,640) (24,505)

Tasas de descuento

Tasas de incremento de sueldo

6.75%

5.50%

6.75%

5.50%

6.75%

5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

Dic.

2 0 1 5Dic.

2 0 1 4

Prima de antigüedad\$3,8653,383

Indemnizaciones para retiro20,64013,961

Total pasivo\$24,50517,344

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.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 10 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 11 / 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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:

Dic.

2 0 1 5 Dic.

2 0 1 4

Inventarios \$201,147,400,993

Estimación de cuentas de cobro dudoso (31,636) (21,066)

Pagos anticipados 33,168,266

Inmuebles, maquinaria y equipo neto 33,651,292,226

Cargos diferidos

Provisiones de pasivo (58,487) (58,508)

Depósitos de clientes (63,199) (104,157)

Pérdidas fiscales por amortizar (20,640) (238,231)

Partidas temporales (netas) \$94,004,352,223

I.S.R. al 30% \$28,202,105,567

(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2015 y 2014 \$17,635,2082

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

a) El capital social de la empresa está representado por 20'536,022 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 12/ 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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:

31 Dic.

2 0 1 5

31 dic.

2 0 1 4

Número de acciones 20,536,022 20'561,559

Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)

\$100100

Importe del capital social que representan \$2,053,602 2'056,156

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 2015 y 2014 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 2015 y 2014 la empresa causó este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2015, 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 13/ 13

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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 "Sociedades de inversión"A partir del 1 de enero de 2016

Modificación NIC 1 "Iniciativa desgloses"A partir del 1 de enero de 2016

Nota 20.AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los cuales fueron autorizados para su emisión el 28 de marzo de 2016, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **RUBA**

TRIMESTRE **04** AÑO **2015**

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS
CONJUNTOS**

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2015

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

DESGLOSE DE CRÉDITOS

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BURSÁTILES																
LISTADAS EN BOLSA (MÉXICO Y/O EXTRANJERO)																
QUIROGRAFARIOS																
RUBA 15	NO	23/07/2015	16/07/2020	TIIE + 2.50	N/A	0	0	208,333	166,667	125,000						
CON GARANTÍA																
COLOCACIONES PRIVADAS																
QUIROGRAFARIOS																
CON GARANTÍA																
TOTAL BURSÁTILES					0	0	0	208,333	166,667	125,000	0	0	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2015

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

DESGLOSE DE CRÉDITOS
 (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
 Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO															
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVEEDORES															
VARIOS	NO	30/09/2015	30/09/2016	N/A	2,373,219										
VARIOS	NO	30/09/2015	30/09/2016							N/A	4,461				
TOTAL PROVEEDORES				0	2,373,219					0	4,461				
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
VARIOS	NO			N/A	184,352	167,655	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	184,352	167,655	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				0	2,575,654	289,190	313,333	225,001	139,583	0	4,461	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	2,727	46,927	0	0	46,927
CIRCULANTE	2,727	46,927	0	0	46,927
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
PASIVO	259	4,461	0	0	4,461
CIRCULANTE	259	4,461	0	0	4,461
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
SALDO NETO	2,468	42,466	0	0	42,466

OBSERVACIONES

LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION

Y/O TITULO

Limitaciones Financieras según contrato, escrituras de la emisión y/o título.

Emisión de deuda, oferta pública de 5,000,000.00 de certificados bursátiles con valor nominal de \$100.00 MXN cada uno,

con un monto total de la emisión de \$500,000,000.00 MXN, fecha de emisión 23 de Julio del 2015 con fecha de vencimiento el 16 de Julio del 2020.

Clave de emisión: Ruba15.

Teniendo como obligaciones financieras las siguientes:

- Razón de cobertura de interés consolidada > 2.50.
 - Deuda con costo financiero consolidada UAFIDA < 3.00.
 - Relación de inventarios a deuda con costo financiero consolidado neto > 1.50
 - Relación de activo circulante a pasivo circulante > 2.00.
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 2 / 2

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2015

DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR PRODUCTO
INGRESOS TOTALES
 (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
 Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
VIVIENDA INTERES SOC	8,804	2,646,972	45.00	RUBA	PUBLICO EN GENERAL
VIVIENDA INTERESES M	3,898	3,253,915	55.00	RUBA	PUBLICO EN GENERAL
ARRENDAMIENTOS	0	2,226	0.00	RUBA	PUBLICO EN GENERAL
LOTES COMERCIALES Y	0	29,761	0.00	RUBA	PUBLICO EN GENERAL
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	12,702	5,932,874			

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **RUBA**
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE **04** AÑO **2015**

**INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
 PAGADO**
CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
A	0.10000	0	10,000	0	10,000	10,000	1,000	0
B	0.10000	0	0	20,526,022	20,526,022	20,526,022	0	2,052,602
TOTAL			10,000	20,526,022	20,536,022	20,536,022	1,000	2,052,602

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA
 FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

20,536,022

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

LA EMPRESA NO CUENTA CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE DEBAN SER REVELADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.
