

**SUPLEMENTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

***DEFINITIVE SUPPLEMENT.*** *These Securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*



CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE ESTABLECIDO POR INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. (LA “EMISORA” O “RUBA”, INDISTINTAMENTE) DESCRITO EN EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE DICHO PROGRAMA (EL “PROSPECTO”), POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$1,000,000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (“UDIs” y EL “PROGRAMA”, RESPECTIVAMENTE), SE LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE HASTA 5,000,000 (CINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES (LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES” O LOS “CERTIFICADOS”) CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO.

### MONTO DE LA OFERTA

**\$500,000,000.00 (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

#### CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES OFRECIDOS:

<b>Emisora</b>	Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
<b>Monto Total Autorizado del Programa:</b>	Hasta \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs.
<b>Plazo de Vigencia del Programa</b>	5 (cinco) años contados a partir de la autorización del Programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública, primaria nacional.
<b>Número de la Emisión:</b>	Segunda Emisión realizada al amparo del Programa.
<b>Clave de Pizarra de la Emisión:</b>	“RUBA 17”.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles de largo plazo.
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos, moneda nacional.
<b>Valor nominal de los Certificados:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Monto Total de la Oferta:</b>	\$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Número de Certificados Bursátiles:</b>	5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	1,820 (mil ochocientos veinte) días contados a partir de la fecha de emisión, aproximadamente 5 (cinco) años.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	6 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de la Oferta Pública:</b>	7 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Construcción de Libro:</b>	7 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:</b>	7 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Emisión:</b>	9 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Registro y Cruce en la BMV:</b>	9 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	9 de noviembre de 2017.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Cierre de libro tradicional.
<b>Mecanismo de Asignación:</b>	Asignación discrecional a tasa única.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	3 de noviembre de 2022.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada Certificado otorga a su titular los Derechos señalados en el Título que documenta los Certificados Bursátiles.
<b>Recursos Netos que obtendrá la Emisora:</b>	La Emisora obtendrá \$490,976,214.55 (cuatrocientos noventa millones novecientos setenta y seis mil doscientos catorce Pesos 55/100 M.N.) como Recursos Netos de la Emisión, una vez descontados los gastos relacionados con la Emisión los cuales ascienden a \$9,023,785.45 (nueve millones veintitrés mil setecientos ochenta y cinco Pesos 45/100 M.N.), según se describe en la sección “VII. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del Suplemento.
<b>Calificación otorgada por Fitch Ratings, S.A. de C.V.:</b>	“A(mex)”. Las calificaciones nacionales “A” indican una expectativa de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, los cambios en circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno en un grado mayor que en el caso de los compromisos financieros que poseen una calificación más alta.
<b>Calificación otorgada por</b>	“mxA”. La deuda calificada “mxA” es algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o

<b>Standard &amp; Poor's, S.A. de C.V.:</b>	<p>de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional.</p> <p><b>DICHAS CALIFICACIONES OTORGADAS NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍAS DE LAS AGENCIAS CALIFICADORAS.</b></p> <p><b>LA CALIFICACION DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PARA LA EMISIÓN DESCRITA EN EL SUPLEMENTO, FUE OTORGADA POR STANDARD &amp; POOR'S, S.A. DE C.V. Y FITCH RATINGS, S.A. DE C.V. CONSIDERANDO ÚNICAMENTE AQUELLA INFORMACIÓN FINANCIERA DESCRITA EN EL DICTAMEN DE LA MISMA Y QUE LA MENCIONADA AGENCIA CALIFICADORA HA REVISADO CONFORME A SUS PROCESOS Y POLÍTICAS. SE RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS LEER EL DICTAMEN DE DICHA CALIFICACIÓN Y SUS FUNDAMENTOS.</b></p>
<b>Pago de Intereses y Tasa de Interés:</b>	<p>A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado (según dicho término se define más adelante) a la Tasa de Interés Bruto Anual (según dicho término se define más adelante), que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (según dicho término se define más adelante) (la "<u>Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual</u>"), conforme al calendario de pagos de intereses según se establece en la sección "<i>III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES - 3.2 Periodicidad en el Pago de los Intereses</i>" y en el Título (según dicho término se define más adelante) que documenta la presente Emisión, computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá para ese Periodo de Intereses.</p> <p>La "<u>Tasa de Interés Bruto Anual</u>" será calculada por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) de conformidad con lo previsto en la sección "<i>III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES</i>" del presente Suplemento. Para determinar el monto de los intereses a pagar conforme a los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la fórmula que aparece en el presente Suplemento y en el Título que documenta la Emisión.</p> <p>9.88% (nueve punto ochenta y ocho por ciento).</p>
<b>Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada Aplicable al Primer Periodo de Intereses: Intereses Moratorios:</b>	<p>En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible ya sea en una fecha de pago prevista en el Calendario de Pagos de Principal o, tratándose de una amortización anticipada, de conformidad con lo previsto en la sección "<i>II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA - 2.26 Amortización Anticipada</i>" del presente Suplemento y toda vez que se den por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, según sea el caso, se devengarán intereses moratorios, en sustitución del ordinario sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada de los Certificados Bursátiles, aplicable en el momento del incumplimiento, más 2.50% (dos punto cincuenta por ciento). Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma del principal vencido haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, señalado en la sección "<i>II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA - 2.29 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses</i>", en la misma moneda que la suma de principal.</p>
<b>Periodicidad de Pago de Intereses:</b>	<p>Los intereses serán pagaderos de conformidad con el Calendario de Pagos de Intereses (según dicho término se define más adelante) según se establece en la sección "<i>III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES - 3.2 Periodicidad en el Pago de los Intereses</i>" y el Título que documenta la presente Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 7 de diciembre de 2017.</p>
<b>Amortización de Principal:</b>	<p>La amortización de principal de los Certificados se hará en 11 pagos iguales de \$41'666,666.67 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 67/100 M.N.) y 1 pago equivalente a \$41'666,666.63 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 63/100 M.N.), pagaderos trimestralmente a partir del 23 de abril de 2020, en las fechas señaladas en el Calendario de Pagos de Principal (según dicho término se define más adelante) que se incluye en la sección "<i>II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA - 2.25 Amortización de Principal</i>" y el Título que documenta la presente Emisión, o si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.</p>
<b>Amortización Anticipada:</b>	<p>La Emisora se reserva el derecho de amortizar anticipadamente parcial o totalmente el Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Título correspondiente a la presente Emisión, lo cual se podrá realizar a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo dispuesto en el presente Suplemento y en el Título correspondiente.</p>
<b>Aumento en el Número de Certificados Bursátiles al Amparo de la Presente Emisión:</b>	<p>Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada Periodo de Intereses, Periodicidad en el Pago de los Intereses, valor nominal de cada Certificado Bursátil, garantías, obligaciones de hacer y de no hacer de la Emisora frente a los Tenedores y Causas de Vencimiento Anticipado). Esto se establece en la sección "<i>II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA - 2.24 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al</i></p>

<b>Garantía</b>	<i>Amparo de la Emisión”.</i>
<b>Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:</b>	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica. El principal y los intereses de los Certificados se pagarán de acuerdo a los calendarios de pagos de intereses y principal establecidos en el presente Suplemento y en el Título correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en la dirección que Ineval dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra entrega del Título correspondiente o las constancias que para tales efectos expida Ineval según corresponda.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto de Colocación y en el presente Suplemento, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo.
<b>Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado: Consideraciones:</b>	Las obligaciones de hacer, no hacer y causas de vencimiento anticipado aplicables a la presente Emisión, serán las señaladas en la sección <i>“II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA. – 2.30 Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado”</i> del presente Suplemento. <b>EL PRESENTE SUPLEMENTO ÚNICAMENTE PODRÁ SER UTILIZADO EN MÉXICO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL MERCADO DE VALORES PARA LA OFERTA Y VENTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y NO PODRÁ SER DISTRIBUIDO O PUBLICADO EN CUALQUIER JURISDICCIÓN DISTINTA A MÉXICO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO HAN SIDO NI SERÁN INSCRITOS O REGISTRADOS AL AMPARO DE CUALQUIER LEY DE VALORES O SIMILAR O ANTE O CON CUALQUIER AUTORIDAD GUBERNAMENTAL DE UNA JURISDICCIÓN DISTINTA DE MÉXICO. AQUELLAS PERSONAS SUJETAS A CUALQUIER LEY DE VALORES O SIMILAR QUE RESTRINJA LA POSIBILIDAD DE QUE DICHA PERSONA ADQUIERA CERTIFICADOS BURSÁTILES SIN QUE SE REALICEN LOS ACTOS DESCRITOS EN LA ORACIÓN ANTERIOR, O CUALQUIER OTRO ACTO DISTINTO DE LOS ESTABLECIDOS EN EL PROSPECTO, O EN ESTE SUPLEMENTO, DEBERÁ DE ABSTENERSE DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.</b>
<b>Depositario:</b>	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Régimen Fiscal:</b>	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, respectivamente, (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los posibles adquirentes de los Certificados deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá verse modificado durante la vigencia de cada Emisión.
<b>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
<b>Factor de Riesgo:</b>	<i>Factor de Riesgo relacionado con las nuevas NIIFs.</i> La aplicación inicial de las nuevas normas puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera, revelaciones en los estados financieros y cumplimiento de obligaciones contractuales, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. En su caso, la falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las operaciones previstas en las propias normas, a partir del ejercicio 2018 y en su caso 2017, con la divulgada en ejercicios anteriores.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el No. 2928-4.15-2015-007-02, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto del Programa y en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El Prospecto del Programa y este Suplemento, los cuales son complementarios, podrán ser consultados en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), o en el portal de internet de la Emisora: [www.ruba.com.mx](http://www.ruba.com.mx) o en el portal de internet de la CNBV en la siguiente dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv). Ninguna de dichas páginas de internet forman parte del presente Suplemento.

Ciudad de México, a 9 de noviembre de 2017. Autorización CNBV para publicación 153/10963/2017 de fecha 6 de noviembre de 2017.

## ÍNDICE

- I. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES
- II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA
  - 2.1 Denominación de la Emisora.
  - 2.2 Tipo de Valor.
  - 2.3 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente.
  - 2.4 Plazo de Vigencia del Programa.
  - 2.5 Tipo de Oferta.
  - 2.6 Número de la Emisión.
  - 2.7 Clave de pizarra.
  - 2.8 Monto Total de la Emisión.
  - 2.9 Número de Certificados.
  - 2.10 Denominación.
  - 2.11 Valor Nominal de los Certificados.
  - 2.12 Precio de Colocación.
  - 2.13 Mecanismo de Colocación.
  - 2.14 Plazo de Vigencia de la Emisión.
  - 2.15 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.
  - 2.16 Fecha de Construcción de Libro.
  - 2.17 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos.
  - 2.18 Fecha de Emisión.
  - 2.19 Fecha de Registro y Cruce en la BMV.
  - 2.20 Fecha de Liquidación.
  - 2.21 Fecha de Vencimiento.
  - 2.22 Recursos Netos que Obtendrá la Emisora.
  - 2.23 Derechos que confieren a los Tenedores los Certificados Bursátiles.
  - 2.24 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión.
  - 2.25 Amortización de Principal.
  - 2.26 Amortización Anticipada.
  - 2.27 Prima por Amortización Anticipada.
  - 2.28 Aviso de Amortización Anticipada.
  - 2.29 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.
  - 2.30 Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado.
    - 2.30.1 *Obligaciones de Hacer.*
    - 2.30.2 *Obligaciones de No Hacer.*
    - 2.30.3 *Obligaciones de Dar.*
    - 2.30.4 *Causas de Vencimiento Anticipado.*
  - 2.31 Garantías.
  - 2.32 Calificaciones.
  - 2.33 Depositario.
  - 2.34 Posibles Adquirentes.
  - 2.35 Régimen Fiscal.
  - 2.36 Representante Común.
  - 2.37 Intermediarios Colocadores Líderes.
  - 2.38 Autorización Corporativa.
  - 2.39 Autorización de la CNBV y Registro en el RNV.
  - 2.40 Legislación.

- III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES**
- 3.1 Capitalización de la Tasa de Interés Bruto Anual.**
  - 3.2 Periodicidad en el Pago de los Intereses.**
  - 3.3 Intereses Moratorios.**
- IV. DESTINO DE LOS FONDOS**
- V. FACTORES DE RIESGO**
- VI. PLAN DE DISTRIBUCIÓN**
- VII. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA**
- VIII. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA**
- IX. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN**
- X. FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEA DE TENEDORES**
- XI. PARTICIPANTES RELEVANTES**
- XII. INFORMACIÓN FINANCIERA**
- La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia: (i) al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de abril de 2017 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, el cual fue presentado a la BMV y a la CNBV el 9 de octubre de 2017 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>; y (ii) la información de los instrumentos financieros derivados por los reportes trimestrales correspondientes a: (a) los trimestres terminados el 30 de junio de 2015, 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 27 de julio de 2015, 22 de octubre de 2015 y 19 de abril de 2016, respectivamente; (b) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2016, 30 de junio de 2016, 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2016, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2016, 26 de julio de 2016, 25 de octubre de 2016 y 28 de abril de 2017, respectivamente; y (c) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2017, 30 de junio de 2017 y 30 de septiembre de 2017, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 3 de abril de 2017, 28 de julio de 2017 y 9 de octubre de 2017, respectivamente y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>.*
- XIII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES**
- XIV. PERSONAS RESPONSABLES**
- XV. ANEXOS**
- 15.1 COPIA DEL TÍTULO QUE DOCUMENTA LA EMISIÓN.**
  - 15.2 OPINIÓN LEGAL.**
  - 15.3 CALIFICACIONES.**
  - 15.4 INFORMACIÓN FINANCIERA**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia: (i) al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de abril de 2017 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, el cual fue presentado a la BMV y a la CNBV el 9 de octubre de 2017 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>; y (ii) la información de los instrumentos financieros derivados por los reportes trimestrales correspondientes a: (a) los trimestres terminados el 30 de junio de 2015, 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 27 de julio de 2015, 22 de octubre de 2015 y 19 de abril de 2016, respectivamente; (b) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2016, 30 de junio de 2016, 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2016, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2016, 26 de julio de 2016, 25 de octubre de 2016 y 28 de abril de 2017, respectivamente; y (c) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2017, 30 de junio de 2017 y 30 de septiembre de 2017, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 3 de abril de 2017, 28 de julio de 2017 y 9 de octubre de 2017, respectivamente y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>.*

**El presente Suplemento es parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015, por lo que ambos documentos deberán consultarse conjuntamente. Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.**

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento, en el Prospecto del Programa o en los documentos relacionados con la Emisión. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora ni por los Intermediarios Colocadores.**

## I. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente Suplemento, los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa, y en su defecto, los contenidos a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural, masculino o femenino.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Agencia Calificadora”	Significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por la Emisora para proveer una calificación a los Certificados en cada una de las respectivas Emisiones.
“Aviso de Colocación”	Significa el aviso de colocación con fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de la Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán las principales características de la Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Avisos”	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación.
“Bolsa Mexicana de Valores” o “BMV”	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Calendario de Pagos de Principal”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.25 Amortización de Principal.”
“Calendario de Pagos de Intereses”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES – 3.1 Capitalización de la Tasa de Interés Bruto Anual.”
“Causas de Vencimiento Anticipado”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.30 Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado – 2.30.4 Causas de Vencimiento Anticipado.”
“Certificado” o “Certificado Bursátil”	Significan, los Certificados Bursátiles emitidos conforme al presente Suplemento.
“Certificados Bursátiles Adicionales”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.24 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión”.
“Certificados Bursátiles Originales”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.24 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión”.



“CNBV”	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía”	Significa, conjuntamente Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus Subsidiarias.
“Deuda con Costo Financiero Consolidada”	Significa cualquier adeudo que devengue intereses (ya sea en forma directa o por virtud de una operación de descuento).
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea un sábado, un domingo o un día en el cual las instituciones bancarias en la Ciudad de México estén autorizadas u obligadas por ley, reglamento u orden administrativa a cerrar.
“Emisión”	Significa, la presente emisión de Certificados al amparo del Programa, realizada por la Emisora conforme a los términos y condiciones del presente Suplemento y el Título correspondiente.
“Emisora” o “Emisor”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“Estados Financieros”	Significa, el balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo que son relativos a los ejercicios sociales al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014; así como la revisión limitada de los estados financieros de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 comparado con el trimestre terminado el 30 de junio de 2016.
“Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”	Será la fecha que ocurra con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses.
“Fecha de Pago de Intereses”	Significa, el día de cada mes en el que los Certificados Bursátiles se encuentren vigentes, en el cual deba efectuarse un pago de intereses ordinarios conforme a la sección “ <i>III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES - 3.2 Periodicidad en el Pago de los Intereses</i> ”, en el entendido que si ese día no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente; en el entendido además, que si se trata de la Fecha de Vencimiento la fecha de pago deberá ser en dicha Fecha de Vencimiento.
“Gastos Financieros Brutos Consolidados”	Significa los intereses devengados por la Deuda con Costo Financiero Consolidada durante el periodo del cálculo.
“Indeval”	Significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“Inmobiliaria Ruba” o “Ruba”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

“Intermediarios Colocadores Líderes” o “Intermediarios Colocadores”	Significan indistintamente, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
“NIIF”	Significa, Normas Internacionales de Información Financiera.
“Oferta Pública” u “Oferta”	Significa, la oferta pública de Certificados Bursátiles a cargo de Inmobiliaria Ruba a través de la presente Emisión.
“Parte Relacionada”	Significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona (distinta de una subsidiaria de dicha persona) que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle o sea controlada por, o esté bajo el control común, de dicha persona.
“Periodo de Amortización”	Significa, el periodo que inicia a partir del 23 de abril de 2020 y concluye en la Fecha de Vencimiento de los Certificados.
“Periodo de Intereses”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección <i>“III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES - 3.2 Periodicidad en el Pago de los Intereses”</i> .
“Persona”	Significa, cualquier persona física o moral incluyendo cualquier sociedad, asociación, entidad gubernamental u otra entidad de naturaleza similar.
“Pesos” o “\$”	Significa, pesos, moneda de curso legal en México.
“Precio de Colocación”	Significa el precio al cual fueron ofertados los Certificados Bursátiles.
“Prima por Amortización Anticipada”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección <i>“II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.27 Prima por Amortización Anticipada”</i> .
“Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles”	Significa, en cualquier fecha de determinación, una cantidad equivalente a (a) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles, <i>menos</i> (b) la cantidad total que sumen los pagos de principal efectuados a los Tenedores de Certificados Bursátiles previo o durante dicha fecha de determinación.
“Programa”	Significa, el Programa para la(s) emisión(es) de Certificados Bursátiles, con carácter revolvente descrito en el Prospecto de Colocación.
“Prospecto” o “Prospecto de Colocación”	Significa, el prospecto de colocación y sus anexos.
“Razón de Cobertura de Intereses Consolidada”	Significa, para cualquier trimestre, la razón de (i) la UAFIDA Consolidada de los últimos 12 (doce) meses, a (ii) Gastos Financieros Brutos

	Consolidados por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre.
“Representante Común”	Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
“RNV”	Significa, el Registro Nacional de Valores.
“Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles”	Significa la suma del Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Originales más, en su caso, el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Adicionales.
“Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Originales”	Significa \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
“Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Adicionales”	Significa el monto que sea emitido en una fecha de emisión posterior a la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales.
“SEDI”	Significa, el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
“Subsidiarias”	Significa, Ruba Servicios, S.A. de C.V., Ruba Residencial, S.A. de C.V., Grupo Ruba, S.A. de C.V., Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Ruba Comercial, S.A. de C.V., Rubadminper, S.A. de C.V., DGA Desarrollos, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.
“Suplemento”	Significa, el presente documento de oferta de Certificados relativo a la Emisión en los términos del Programa debidamente autorizado por la CNBV, el cual contiene las características particulares de la Emisión.
“Tasa de Interés Bruto Anual”	Significa, la tasa de interés bruto anual calculada por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, de conformidad con lo previsto en la sección “ <i>III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES - 3.3 Intereses Moratorios</i> ” del presente Suplemento.
“Tenedores” o “Tenedor”	Significa, cualquier persona física o moral, nacional o extranjera, que en cualquier momento sea propietaria de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Título”	Significa, el título que documente los Certificados que se emitan al amparo del Programa, en el que se establezcan las características, términos y condiciones, incluyendo los señalados en el artículo 64 de la LMV.
“UAFIDA Consolidada”	Significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento).

“UDI” o “UDIs”	Significa, la unidad de inversión cuyo valor en Pesos está indexado a la inflación del Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Valor Nominal”	Significa, el valor nominal de cada Certificado Bursátil, es decir, la cantidad de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.
“Valor Nominal Ajustado”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.25 Amortización de Principal”.

## **II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA**

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. suscribe y emite a su cargo valores al amparo del Programa de Certificados Bursátiles autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores según oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015, cuyo monto total autorizado es de hasta \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, con las siguientes características:

### **2.1 Denominación de la Emisora.**

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

### **2.2 Tipo de Valor.**

Certificados Bursátiles de largo plazo.

### **2.3 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente.**

Hasta \$1,000,000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente.

### **2.4 Plazo de Vigencia del Programa.**

El Programa tiene una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de su autorización por parte de la CNBV.

### **2.5 Tipo de Oferta.**

Oferta pública, primaria nacional.

### **2.6 Número de la Emisión.**

Segunda Emisión realizada al amparo del Programa.

### **2.7 Clave de pizarra.**

“RUBA 17”.

### **2.8 Monto Total de la Emisión.**

Hasta \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

### **2.9 Número de Certificados.**

Hasta 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles.

### **2.10 Denominación.**

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos, moneda nacional.

**2.11 Valor Nominal de los Certificados.**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

**2.12 Precio de Colocación.**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

**2.13 Mecanismo de Colocación.**

Cierre de libro tradicional y asignación discrecional a tasa única.

**2.14 Plazo de Vigencia de la Emisión.**

1,820 (mil ochocientos veinte) días contados a partir de la Fecha de Emisión, aproximadamente 5 (cinco) años.

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

6 de noviembre de 2017.

**2.16 Fecha de Construcción de Libro.**

7 de noviembre de 2017.

**2.17 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos.**

7 de noviembre de 2017.

**2.18 Fecha de Emisión.**

9 de noviembre de 2017.

**2.19 Fecha de Registro y Cruce en la BMV.**

9 de noviembre de 2017.

**2.20 Fecha de Liquidación.**

9 de noviembre de 2017.

**2.21 Fecha de Vencimiento.**

3 de noviembre de 2022.

**2.22 Recursos Netos que Obtendrá la Emisora.**

La Emisora obtendrá \$490,976,214.55 (cuatrocientos noventa millones novecientos setenta y seis mil doscientos catorce Pesos 55/100 M.N.) como Recursos Netos de la Emisión, una vez descontados los gastos relacionados con la Emisión los cuales ascienden a \$9,023,785.45 (nueve millones veintitrés mil

setecientos ochenta y cinco Pesos 45/100 M.N.), según se describe en la sección “VII. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del Suplemento.

### **2.23 Derechos que confieren a los Tenedores los Certificados Bursátiles.**

Cada Certificado otorga a su titular los Derechos señalados en el Título que documenta los Certificados Bursátiles.

### **2.24 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión.**

Sujeto a las disposiciones que en su caso le sean aplicables y a las condiciones de mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales al amparo de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada Periodo de Intereses, Periodicidad en el Pago de los Intereses, Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil, garantías, obligaciones de hacer y de no hacer de la Emisora frente a los Tenedores y Causas de Vencimiento Anticipado); salvo por la fecha de emisión, plazo, precio de colocación y monto. Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses de conformidad con el Calendario de Pagos de Intereses a la tasa aplicable de los Certificados Bursátiles Originales, por lo que tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses correspondientes al Período de Intereses en curso.

De conformidad con lo anterior, la Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre cualquier emisión de Certificados Bursátiles Originales, siempre que se cumpla con la presente sección. En ningún caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento del monto en circulación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación. La emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá de la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales que se encuentren en circulación, de la cual formarán parte dichos Certificados Bursátiles Adicionales, y los cuales se sujetarán a lo siguiente:

(i) La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales podrá tener lugar siempre y cuando (a) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa.

(ii) La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales podrá tener lugar siempre y cuando (a) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de hacer y no hacer conforme al Título correspondiente y (b) no exista o pueda existir como consecuencia de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, una Causa de Vencimiento Anticipado.

(iii) El monto máximo de los Certificados Bursátiles Adicionales que podrá emitirse o colocarse, sumado al monto del Principal Insoluto de las Emisiones que se encuentren en circulación al amparo del Programa (incluyendo el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(iv) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora canjeará el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por uno nuevo que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho

nuevo título en Indeval. En este Título se hará constar, únicamente las modificaciones necesarias reflejando la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, mismo que indicará monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales más el de los Certificados Bursátiles Originales), número de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), fecha de emisión y plazo de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(v) En caso de que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los períodos de intereses previstos en los Certificados Bursátiles Originales, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses que correspondan a dicho periodo en su fecha de pago correspondiente; en el entendido que los Certificados Bursátiles Originales deberán recibir el pago de intereses por la totalidad de dicho periodo.

(vi) El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal o valor nominal ajustado, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de colocación o a que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales sea distinta a una fecha de pago de intereses y/o principal.

(vii) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales.

## 2.25 Amortización de Principal.

La amortización de principal de los Certificados se realizará mediante 11 pagos iguales equivalentes a \$41'666,666.67 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 67/100 M.N.) y 1 pago equivalente a \$41'666,666.63 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 63/100 M.N.) pagaderos trimestralmente a partir del 23 de abril de 2020 y hasta la Fecha de Vencimiento ("Periodo de Amortización"), en las fechas y por los montos señalados en el siguiente calendario de pagos de principal (el "Calendario de Pagos de Principal"). Si cualquiera de las siguientes fechas fuere un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

Fecha de Pago	Periodos	Pago	Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles	Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil
23 de abril de 2020	1	\$41,666,666.67	\$458,333,333.33	\$91.666667
16 de julio de 2020	2	\$41,666,666.67	\$416,666,666.66	\$83.333333
8 de octubre de 2020	3	\$41,666,666.67	\$374,999,999.99	\$75.000000
31 de diciembre de 2020	4	\$41,666,666.67	\$333,333,333.33	\$66.666667
25 de marzo de 2021	5	\$41,666,666.67	\$291,666,666.65	\$58.333333
17 de junio de 2021	6	\$41,666,666.67	\$249,999,999.98	\$50.000000
9 de septiembre de 2021	7	\$41,666,666.67	\$208,333,333.31	\$41.666667
2 de diciembre de 2021	8	\$41,666,666.67	\$166,666,666.64	\$33.333333
24 de febrero de 2022	9	\$41,666,666.67	\$124,999,999.97	\$25.000000
19 de mayo de 2022	10	\$41,666,666.67	\$83,333,333.30	\$16.666667



11 de agosto de 2022	11	\$41,666,666.67	\$41,666,666.63	\$8.333333
3 de noviembre de 2022	12	\$41,666,666.63	-	-

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_i = VNA_{i-1} - AM_i$$

En donde:

- $VNA_i$  = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de pago  $i$ .  
 $VNA_{i-1}$  = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación en el Periodo de Intereses inmediato anterior.  
 $AM_i$  = Pago de la amortización correspondiente al Periodo de Amortización en la fecha de pago  $i$ .  
 $i$  = 1, ..,  $n$ , donde 1 es la primera fecha de pago prevista en el Calendario de Pagos de Principal.

De igual forma el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el Valor Nominal Ajustado de cada uno de los Certificados Bursátiles en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”):

$$VNAT_i = \frac{VNA_i}{NT_i}$$

En donde:

- $VNAT_i$  = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.  
 $VNA_i$  = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de pago  $i$ .  
 $NT_i$  = Número de títulos en circulación en la fecha de pago  $i$ .

## 2.26 Amortización Anticipada.

La Emisora se reserva el derecho de amortizar anticipadamente la totalidad del Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Título correspondiente a la presente Emisión, lo cual se podrá realizar a partir de la Fecha de Emisión y antes de la Fecha de Vencimiento, siempre y cuando se lleve a cabo en alguna de las Fechas de Pago de Intereses establecidas en la sección “*III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES - 3.2 Periodicidad en el Pago de los Intereses*” de conformidad con lo dispuesto en el presente Suplemento y en el Título correspondiente.

## 2.27 Prima por Amortización Anticipada.

En caso que la Emisora decida llevar a cabo una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses anterior al inicio del Periodo de Amortización, la Emisora estará obligada a pagar a los Tenedores una Prima por Amortización Anticipada equivalente a lo que resulte mayor entre (a) el 2.00% (dos punto cero por ciento) sobre el Valor Nominal o, en su caso Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación o (b) la multiplicación de (i) la diferencia del precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días naturales previos a la Notificación realizada por parte de la Emisora, proporcionados por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) menos el Valor Nominal por título o, en su caso, Valor Nominal Ajustado por título por (ii) uno entre el Valor Nominal por título o, en su caso, Valor Nominal Ajustado por título por (iii) el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles.

En caso que la Emisora realice cualquier amortización total anticipada, distinta a la establecida en el párrafo anterior o en cualquier fecha posterior al inicio del Periodo de Amortización, no estará obligada a pagar la Prima por Amortización Anticipada.

La Emisora será responsable de calcular y determinar la Prima por Amortización Anticipada.

En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir los intereses moratorios y, posteriormente, al pago de cualquier Prima por Amortización Anticipada, en su caso, y, por último, a principal.

## **2.28 Aviso de Amortización Anticipada.**

La Emisora, con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses en la que se pretenda realizar una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.26 Amortización Anticipada”, deberá notificar e informar a la CNBV, a través de STIV-2, a la BMV a través del SEDI y, por escrito, o por los medios que ésta determine, al Indeval, con copia al Representante Común, el monto correspondiente a dicha amortización anticipada, la Fecha de Pago de Intereses en la que se realizará el pago, el importe de la Prima por Amortización Anticipada y cualquier otro dato necesario para el pago de los Certificados Bursátiles (la "Notificación"), en el entendido que, en caso de que el Representante Común objetara sobre el monto de dicha Prima por Amortización Anticipada, se le informará a la Emisora, para que éste realice las adecuaciones. De igual forma, en caso de ser necesario, el Representante Común realizará los avisos correspondientes a CNBV, BMV e Indeval, en los términos establecidos en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” del Título, a fin de poder realizar el debido cobro de los Certificados Bursátiles.

## **2.29 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.**

El principal y los intereses ordinarios devengados de los Certificados se pagarán de acuerdo con el Calendario de Pagos de Principal y con el Calendario de Pagos de Intereses, establecidos en el presente Suplemento y en el Título correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra entrega del Título correspondiente o las constancias que para tales efectos expida Indeval según corresponda.

Por su parte los intereses moratorios serán pagados por la Emisora en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas, del día que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

En caso de que cualquier cantidad pagadera conforme a lo establecido en el Título no sea cubierta en su totalidad en la fecha que corresponda, Indeval no será responsable si no entrega el Título o las constancias correspondientes a dicho pago en caso de que el mismo no sea íntegramente cubierto; ni estará obligado a su entrega hasta que dicho monto sea íntegramente cubierto.

## **2.30 Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado.**

### *2.30.1 Obligaciones de Hacer.*

La presente Emisión y el Título que ampara la misma, consideran que mientras el Valor Nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea mayor a 0 (cero) y considerando la información financiera consolidada de la Emisora, ésta conviene en y se obliga a observar las siguientes obligaciones:

#### 2.30.1.1 Estados Financieros.

La Emisora deberá presentar durante la vigencia de esta Emisión al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, al Indeval, y a cada una de las Agencias Calificadoras, lo siguiente:

- a. A más tardar el 30 de abril de cada año, un ejemplar de los estados financieros auditados y consolidados de la Emisora y sus Subsidiarias correspondientes a dicho ejercicio social, que incluyan balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo todas las notas de los mismos, así como información comparativa con las cifras del ejercicio social inmediato anterior, debidamente dictaminados por el auditor externo independiente, debidamente firmados por el Director General y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, de la Emisora. Adicionalmente, la Emisora deberá enviar una constancia firmada en la que manifieste que ha cumplido con las obligaciones de No Hacer establecidas en el título que ampara la Emisión y en este Suplemento, o en su caso, señalando con cuáles de ellas ha incumplido.
- b. A más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábilés siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social de la Emisora y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábilés siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social de la Emisora, un ejemplar de los estados financieros consolidados y no auditados de la Emisora y sus Subsidiarias correspondientes a cada uno de dichos trimestres, que incluyan balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo información comparativa con las cifras del periodo correspondiente del ejercicio social inmediato anterior, certificados por el Director General y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, de la Emisora. Adicionalmente, la Emisora deberá enviar una constancia firmada en la que manifieste que ha cumplido con las Obligaciones de No Hacer establecidas en el Título que ampara la Emisión y en este Suplemento, o en su caso, señalando con cuáles de ellas ha incumplido.

Los estados financieros a los que se refieren los incisos a. y b. anteriores deberán ser completos y correctos en todos sus aspectos sustanciales y deberán prepararse con detalle suficiente y razonable y en cumplimiento con las NIIF.

#### 2.30.1.2 Otra Información.

La Emisora deberá presentar, durante la vigencia de esta Emisión, al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, y a cada una de las Agencias Calificadoras, lo siguiente:

Junto con la entrega de los estados financieros a los que se refiere el párrafo 2.30.1.1 inciso a. anterior, una certificación de los auditores externos que hayan auditado dichos estados financieros, haciendo constar que al realizar su auditoria de los mismos no tuvieron conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, salvo por lo establecido en dicha certificación.

Junto con la entrega de los estados financieros a los que se refieren los párrafos 2.30.1.1 inciso a. y 2.30.1.1 inciso b. anteriores, una certificación del Director General o del Director de Finanzas o del Contralor o su equivalente, haciendo constar que hasta donde es de su conocimiento, durante el periodo cubierto por dichos estados financieros, la Emisora ha cumplido y observado todas sus obligaciones y

convenios y además ha cumplido con todas las condiciones y obligaciones contenidas en el título correspondiente que ampara la Emisión y en este Suplemento, y que dicho funcionario no ha tenido conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, salvo por lo establecido en dicha certificación.

Tan pronto como sea posible, cualquier información financiera adicional de la Emisora que el Representante Común o cualquier autoridad del mercado de valores soliciten, ocasionalmente, en forma razonable.

De igual forma, la Emisora entregará al Representante Común, previa solicitud por escrito del mismo, cualquier información que le solicite referente a, o relacionada con la Emisión, incluyendo, sin limitar, cualquier información financiera de la Emisora, la cual deberá ser proporcionada por la Emisora dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique la solicitud de información correspondiente, salvo que la naturaleza, disponibilidad o volumen de la información solicitada requiera de un plazo de entrega superior, el cual será acordado por la Emisora y el Representante Común.

#### 2.30.1.3 Cumplimiento de las Obligaciones.

Cumplir en su fecha de vencimiento todas y cada una de las obligaciones de pago a su cargo bajo cualquier disposición legal o contractual aplicable ya sean a) Pagar el principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el Título que documente los Certificados Bursátiles y en el presente Suplemento; b) Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente; y c) Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el Principal Insoluto de la Emisión en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles. Salvo por aquellas obligaciones de pago que sean impugnadas legalmente de buena fe, y sólo en la medida que se hagan las reservas contables correspondientes en la contabilidad de la Emisora, si así se requiere de conformidad con las NIIF.

#### 2.30.1.4 Giro de Negocio; Existencia.

Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro a los que se dedican en la fecha de la presente Emisión y preservar, renovar y mantener con plena fuerza legal su existencia legal y realizar todos los actos necesarios para mantener todos sus derechos, prerrogativas, autorizaciones, licencias y concesiones que sean necesarias o convenientes en el curso ordinario de sus negocios; y a cumplir con todas sus obligaciones contractuales y legales de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera.

#### 2.30.1.5 Cumplimiento de la Ley; Autorizaciones.

Cumplir con lo establecido por la legislación aplicable, incluyendo sin limitación, en materia laboral, de seguridad social y del sistema del ahorro para el retiro (incluyendo sin limitación, la legislación, reglamentos y disposiciones aplicables en relación con el Instituto Mexicano del Seguro Social, INFONAVIT y el Sistema del Ahorro para el Retiro), y a obtener, cumplir con los términos de, y realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener con plena fuerza legal y efectos todas las autorizaciones, concesiones y licencias que se requieran bajo la legislación aplicable que permitan a la Emisora legalmente celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo la presente Emisión y el Título que la ampara, para asegurar la legalidad, validez y exigibilidad del mismo de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera.

De igual forma deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación y/o entrega de información y demás obligaciones que deriven en términos de la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

#### 2.30.1.6 Activos; Seguros.

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

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

#### 2.30.1.7 Impuestos.

Presentar todas las declaraciones de impuestos que esté obligada a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos a la Emisora o a sus propiedades, activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la legislación aplicable, salvo en el caso de que la Emisora impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones, sólo en la medida en que se hagan las reservas contables correspondientes en la contabilidad de la Emisora si así lo requieren las NIIF de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera.

#### 2.30.1.8 Libros y Registros.

Mantener libros y registros contables apropiados en los cuales se registren asientos correctos y veraces conforme a las NIIF, y cumplan con todos los requisitos legales en todas las operaciones relacionadas con sus negocios y actividades y permitan que el Representante Común (o las autoridades del mercado de valores, de ser el caso) revisen e inspeccionen cualesquiera de sus propiedades y examinen sus libros y registros en cualquier tiempo, previa notificación por escrito dada a la Emisora, con 5 (cinco) Días Hábilés de anticipación, con la frecuencia que les sea solicitado, y a poner a disposición del Representante Común (o de las autoridades del mercado de valores, de ser el caso) a sus funcionarios y empleados, con la finalidad de comentar el negocio, las operaciones, propiedades y situación (incluyendo situación financiera) de la Emisora, así como con sus contadores independientes (en el entendido de que la Emisora podrá estar presente en las pláticas con dichos contadores).

#### 2.30.1.9 Notificaciones.

Durante la vigencia de la Emisión, la Emisora deberá notificar por escrito y de manera inmediata al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, al Indeval, y a cada una de las Agencias Calificadoras, en caso de:

- a. La existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado (especificando que se trata de una “notificación de vencimiento anticipado”), la cual deberá ser notificada dentro de los 5 (cinco)

Días Hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento de la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado;

- b. Cualquier incumplimiento o causa de incumplimiento bajo cualquier obligación contractual de la Emisora, que deriven o no de los Certificados Bursátiles, en el cual el monto involucrado sea equivalente o superior a la cantidad que resulte mayor entre \$50'000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 moneda nacional) y el 1.0% (uno por ciento) de los ingresos totales de la Emisora en el ejercicio social inmediato anterior; y
- c. Cualquier litigio o procedimiento que afecte a la Emisora o a cualquiera de sus Subsidiarias, en el cual el monto involucrado o controvertido sea equivalente o superior a la cantidad que resulte mayor entre \$120'000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 moneda nacional) y el 3.0% (tres punto cero por ciento) de los ingresos totales de la Emisora en el ejercicio social inmediato anterior, en la medida en que no esté cubierto por una garantía válida.

Cada notificación realizada conforme a este apartado deberá acompañarse de un reporte emitido por el Director General o el Director de Finanzas de la Emisora, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que la Emisora propone llevar a cabo para remediarlo.

#### 2.30.1.10 Obligaciones Pari Passu.

Asegurar que sus obligaciones bajo la presente Emisión y bajo el Título que la ampara constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora y de sus subsidiarias, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, derivadas de cualquier pasivo de la Emisora, según sea el caso.

#### 2.30.1.11 Destino de Recursos.

Destinar el monto de la Emisión para cumplir con lo estipulado en el capítulo “Destino de los Fondos” del presente Suplemento.

#### 2.30.1.12 Inscripción y Listado.

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

#### 2.30.1.13 Otras Obligaciones de la Emisión.

En general, cumplir con todas y cada una de sus obligaciones al amparo de la Emisión de los Certificados Bursátiles, el presente Suplemento y Título correspondiente, incluyendo sin limitar el pago oportuno y total de intereses, principal y de cualesquier otras cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles.

En caso de que la Emisora incumpliera con cualquiera de sus obligaciones de hacer contenidas en el presente Suplemento y en el Título correspondiente, aplicará lo establecido en la sección 2.30.4 “*Causas de Vencimiento Anticipado*”.

### 2.30.2 *Obligaciones de No Hacer.*

Durante la vigencia de la Emisión, la Emisora deberá notificar por escrito al Representante Común, en términos de la presente Emisión y el Título que ampara la misma, mientras el Valor Nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea mayor a 0 (cero) y considerando la información financiera consolidada de la Emisora, el cumplimiento de ésta y las subsidiarias (en lo que resulte aplicable) conforme a que convienen en y se obligan a no:

#### 2.30.2.1 Razón de Cobertura de Intereses Consolidada.

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

#### 2.30.2.2 Mantenimiento de Deuda con Costo Financiero Consolidada a UAFIDA Consolidada.

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

#### 2.30.2.3 Relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero Consolidada neta.

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

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

#### 2.30.2.4 Relación de Activo Circulante a Pasivo Circulante.

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

#### 2.30.2.5 Limitación a Cambios Fundamentales.

Celebrar cualquier fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución, o entregar, ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de todo o una parte sustancial (20%) (veinte por ciento) de sus propiedades, negocios o activos, o realizar cualquier cambio sustancial en su manera de hacer negocios, excepto que (i) la sociedad o entidad que resulte del cambio asuma expresamente las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles); (ii) no tuviere lugar una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación, se convertiría en una Causa de Vencimiento Anticipado, como resultado de dicho cambio; (iii) se notifique al Representante Común el trámite de la modificación correspondiente con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación, y se entregue al Representante Común una opinión legal por un despacho de abogados externo, de reconocido prestigio en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

#### 2.30.2.6 Limitación a la Venta de Activos.

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

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

#### 2.30.2.7 Dividendos.

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

#### 2.30.2.8 Operaciones con Partes Relacionadas.

Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el curso ordinario de sus negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

En caso de que la Emisora incumpliere con cualquiera de sus obligaciones de no hacer contenidas en el presente Suplemento y en el Título correspondiente, aplicará lo establecido en la sección 2.30.4 “*Causas de Vencimiento Anticipado*”.

#### 2.30.3 *Obligaciones de Dar.*

La Emisora se obliga a pagar de forma oportuna las cantidades que en concepto de principal, intereses (ordinarios y, en su caso, moratorios) y Prima por Amortización Anticipada, en su caso, se convienen en el presente Suplemento y en el Título correspondiente, así como cualesquier otros gastos inherentes a la Emisión, mantenimiento y actualización de los Certificados Bursátiles y, en su caso, cualesquier gastos de



cobranza en que se tenga que incurrir por parte de los Tenedores, en caso de falta de pago oportuno por parte de la Emisora (incluyendo gastos y costas y honorarios razonables de abogados).

En caso de que la Emisora incumpliera con cualquiera de sus obligaciones de dar contenidas en el presente Suplemento y en el Título correspondiente, aplicará lo establecido en la sección 2.30.4 “*Causas de Vencimiento Anticipado*”.

#### *2.30.4 Causas de Vencimiento Anticipado.*

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito a la Emisora por parte del Representante Común, previo acuerdo de la asamblea de Tenedores (conforme a los quórums de instalación y votación establecidos en la sección “IX. FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES” inciso (f)) y sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a los cuales la Emisora renuncia expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de dichos eventos una “Causa de Vencimiento Anticipado”).

- a. *Pago Oportuno de Principal e Intereses:* Si la Emisora dejare de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al Calendario de Pagos de Principal y Calendario de Pagos de Intereses, contenidos en el Título que ampara la Emisión y en este Suplemento y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse. Salvo tratándose del último pago de intereses y principal, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.
- b. *Incumplimiento de Obligaciones conforme al presente Suplemento y Título correspondiente:* Si la Emisora incumpliera con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el título correspondiente, en el entendido que, exclusivamente para el caso del incumplimiento de obligaciones señaladas en los incisos 2.30.1.1, 2.30.1.2, 2.30.1.5, 2.30.1.6 y 2.30.1.8 de la sección de “Obligaciones de Hacer” y en el inciso 2.30.2.1, 2.30.2.2, 2.30.2.3, 2.30.2.4, 2.30.2.5, 2.30.2.6 y 2.30.2.8 de la sección de “Obligaciones de No Hacer”, se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento o la Emisora tuviere conocimiento del mismo, lo que ocurra primero.
- c. *Obligaciones que no deriven de los Certificados Bursátiles:* Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de pagar, sin causa justificada, todas sus obligaciones fiscales, o las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, al Sistema de Ahorro para el Retiro o al INFONAVIT; o si la Emisora abandona la administración de su empresa; o si la empresa de la Emisora fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten sustancialmente en forma adversa e importante su buen funcionamiento, con excepción de aquellos conflictos que se estén impugnando de buena fe por la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, mediante los procedimientos respectivos y previa constitución de las reservas correspondientes, en caso de que la constitución de tales reservas fuese necesaria. Si se declarara el vencimiento anticipado por incumplimiento, de cualquier convenio o instrumento relativo a deudas de naturaleza financiera de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, si el monto del adeudo, individualmente o en conjunto, importa una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a por lo menos \$50’000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 moneda nacional).
- d. *Insolvencia:* Si la Emisora admite por escrito su incapacidad de pago, cede la totalidad o sustancialmente la totalidad de sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora con el fin de declararla en concurso mercantil y en este

último caso dicha situación no se remedia dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que ocurra.

- e. *Leyes, Sentencias o Laudos:* Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto siempre que su incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de sus negocios o si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente a la que resulte mayor entre \$120,000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 moneda nacional) y el 3.0% (tres punto cero por ciento) de los ingresos totales de la Emisora en el ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente resuelta, pagada o garantizada dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a su fecha.
- f. *Cambio de Control:* Si los accionistas principales que tienen el control de la Emisora dejaren de tenerlo, o si la Emisora deja de tener, directa o indirectamente, el control operativo, financiero o administrativo de cualquiera de sus Subsidiarias, salvo en el caso de fusión entre Subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con el control y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias.
- g. *Información Falsa o Incorrecta:* Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa, incorrecta u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad, incorrección u omisión.
- h. *Validez de los Certificados Bursátiles:* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme a la presente Emisión y al Título que la ampara.

Una vez ocurrida cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y transcurridos los plazos de gracia que, en su caso, se hayan estipulado y a partir de la notificación realizada por el Representante Común, previo acuerdo de la asamblea de Tenedores en los términos establecidos anteriormente todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se declararán vencidas anticipadamente de manera automática, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y, por escrito, o por los medios que ésta determine, al Indeval, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a que tenga conocimiento de la actualización de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y simultáneamente informará el momento a partir del cual los Certificados Bursátiles de la Emisión se tengan por vencidos anticipadamente, entregando copia del acta de asamblea de Tenedores mediante la cual se resolvió dicho vencimiento anticipado.

### **2.31 Garantías.**

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

### **2.32 Calificaciones.**

*Calificación otorgada por Fitch Ratings, S.A. de C.V.*

“A(mex)”. Las calificaciones nacionales “A” indican una expectativa de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, los cambios en circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno en un grado mayor que en el caso de los compromisos financieros que poseen una calificación más alta.

*Calificación otorgada por Standard & Poor’s, S.A. de C.V.*

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

**DICHAS CALIFICACIONES OTORGADAS NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍAS DE LA AGENCIA CALIFICADORA.**

**LA CALIFICACION DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PARA LA EMISIÓN DESCRITA EN EL SUPLEMENTO, FUE OTORGADA POR STANDARD & POOR’S, S.A. DE C.V. Y FITCH RATINGS, S.A. DE C.V. CONSIDERANDO ÚNICAMENTE AQUELLA INFORMACIÓN FINANCIERA DESCRITA EN EL DICTAMEN DE LA MISMA Y QUE LA MENCIONADA AGENCIA CALIFICADORA HA REVISADO CONFORME A SUS PROCESOS Y POLÍTICAS. SE RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS LEER EL DICTAMEN DE DICHA CALIFICACIÓN Y SUS FUNDAMENTOS.**

### **2.33 Depositario.**

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

### **2.34 Posibles Adquirentes.**

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo.

### **2.35 Régimen Fiscal.**

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

### **2.36 Representante Común.**

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

### **2.37 Intermediarios Colocadores Líderes.**

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

### **2.38 Autorización Corporativa.**

El Programa, así como las Emisiones y oferta pública de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del mismo, fueron autorizados por el consejo de administración de la Emisora, mediante sesión del consejo de administración celebrada el día 29 de enero de 2015.

### **2.39 Autorización de la CNBV y Registro en el RNV.**

La CNBV, mediante oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015 autorizó el Programa de Certificados Bursátiles, mismo que quedó registrado con el número 2928-4.15-2015-007 en el RNV. La difusión del presente Suplemento fue autorizada por la CNBV, mediante oficio número 153/10963/2017 de fecha 6 de noviembre de 2017 y se encuentra inscrito en el RNV con el número 2928-4.15-2015-007-02.

*La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.*

### **2.40 Legislación.**

Los Certificados emitidos al amparo del Programa, serán regidos e interpretados de conformidad a la legislación mexicana vigente.

### III. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un Interés Bruto Anual sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábilés de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), conforme al Calendario de Pagos de Intereses según se establece en el presente documento, computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá para ese Periodo de Intereses.

La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábilés anteriores a la misma, en cuyo caso, deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que la TIIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como la tasa sustituta de la TIIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto al plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente.

#### 3.1 Capitalización de la Tasa de Interés Bruto Anual.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada, o en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
- TR = Tasa de Interés Bruto Anual.
- PL = Plazo en días de la TIIIE (o la tasa que la sustituya).
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de su Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda. Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

La Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada determinada para cada Periodo de Intereses no sufrirá cambio alguno durante el mismo.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

- I = Interés bruto a pagar del Periodo de Intereses que corresponda.
- VN = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El Representante Común, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago de Intereses, dará a conocer a la Emisora por escrito en su domicilio social, pudiendo ser a través de correo electrónico, a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y al Indeval por escrito o a través de los medios que éstas determinen, el monto de los intereses y, en su caso, el monto de principal a amortizarse de los Certificados Bursátiles (expresado en moneda nacional). Asimismo dará a conocer con la misma periodicidad a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y al Indeval, a través de los medios que éstas determinen, la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada de los Certificados Bursátiles aplicable al siguiente Periodo de Intereses, y en su caso el aviso referente al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Vencimiento, como resultado de su completa amortización o como consecuencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe total de principal y, en su caso, de la Prima por Amortización Anticipada y de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 horas de esa fecha.

El Título correspondiente a la presente Emisión, permanecerá depositado en Indeval, en cuyas oficinas se hará el pago del importe de los intereses ordinarios correspondientes a cada Periodo de Intereses, o en su caso, de principal, contra entrega del Título o de las constancias que para tal efecto expida Indeval, a más tardar en la Fecha de Vencimiento.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Título que documente la Emisión de los Certificados Bursátiles a que hace referencia el presente Suplemento, no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

La Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada aplicable al primer Periodo de Intereses será de 9.88% (nueve punto ochenta y ocho por ciento).

### **3.2 Periodicidad en el Pago de los Intereses.**

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán, conforme al calendario de pagos de intereses siguiente (el "Calendario de Pagos de Intereses"), en el entendido, que si cualquiera de las siguientes fechas fuere un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente sin que

dicho hecho se considere un incumplimiento, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de los Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses siguiente (cada uno, un “Periodo de Intereses”).

### **Calendario de Pagos de Intereses.**

<b>Periodo de Intereses</b>	<b>Fecha de Pago de Intereses</b>	<b>Periodo de Intereses</b>	<b>Fecha de Pago de Intereses</b>
1	7 de diciembre de 2017	34	18 de junio de 2020
2	4 de enero de 2018	35	16 de julio de 2020
3	1 de febrero de 2018	36	13 de agosto de 2020
4	1 de marzo de 2018	37	10 de septiembre de 2020
5	29 de marzo de 2018	38	8 de octubre de 2020
6	26 de abril de 2018	39	5 de noviembre de 2020
7	24 de mayo de 2018	40	3 de diciembre de 2020
8	21 de junio de 2018	41	31 de diciembre de 2020
9	19 de julio de 2018	42	28 de enero de 2021
10	16 de agosto de 2018	43	25 de febrero de 2021
11	13 de septiembre de 2018	44	25 de marzo de 2021
12	11 de octubre de 2018	45	22 de abril de 2021
13	8 de noviembre de 2018	46	20 de mayo de 2021
14	6 de diciembre de 2018	47	17 de junio de 2021
15	3 de enero de 2019	48	15 de julio de 2021
16	31 de enero de 2019	49	12 de agosto de 2021
17	28 de febrero de 2019	50	9 de septiembre de 2021
18	28 de marzo de 2019	51	7 de octubre de 2021
19	25 de abril de 2019	52	4 de noviembre de 2021
20	23 de mayo de 2019	53	2 de diciembre de 2021
21	20 de junio de 2019	54	30 de diciembre de 2021
22	18 de julio de 2019	55	27 de enero de 2022
23	15 de agosto de 2019	56	24 de febrero de 2022
24	12 de septiembre de 2019	57	24 de marzo de 2022
25	10 de octubre de 2019	58	21 de abril de 2022
26	7 de noviembre de 2019	59	19 de mayo de 2022
27	5 de diciembre de 2019	60	16 de junio de 2022
28	2 de enero de 2020	61	14 de julio de 2022
29	30 de enero de 2020	62	11 de agosto de 2022
30	27 de febrero de 2020	63	8 de septiembre de 2022
31	26 de marzo de 2020	64	6 de octubre de 2022
32	23 de abril de 2020	65	3 de noviembre de 2022
33	21 de mayo de 2020	-	-

### **3.3 Intereses Moratorios.**

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible ya sea en una fecha de pago prevista en el Calendario de Pagos de Principal o, tratándose de una amortización anticipada, de

conformidad con lo previsto en la sección *II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.26 Amortización Anticipada*” del presente Suplemento y toda vez que se den por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, según sea el caso, se devengarán intereses moratorios, en sustitución del ordinario sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada de los Certificados Bursátiles, aplicable en el momento del incumplimiento, más 2.50% (dos punto cincuenta por ciento). Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma del principal vencido haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, señalado en la sección “*II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.29 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses*”, en la misma moneda que la suma de principal.



#### IV DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos obtenidos por la Emisora serán utilizados conforme a lo siguiente:

- i. en *primer lugar*, para liquidar o reembolsar los gastos relacionados con la Emisión;
- ii. en *segundo lugar*, una vez aplicados conforme al inciso (i) anterior, para uso de capital de trabajo por un monto de \$490, 496,729.00 (cuatrocientos noventa millones cuatrocientos noventa y seis mil setecientos veintinueve Pesos 0/100 M.N.), los cuales equivalen aproximadamente al 98.10% de los recursos obtenidos de la colocación.

A continuación se presenta un desglose de las cantidades que serán utilizadas para cubrir cada uno de los rubros mencionados:

<b>Concepto</b>	<b>(De ser aplicable)</b>	<b>Porcentaje de la Emisión</b>
Monto Total de la Emisión	\$500,000,000.00	100%
Gastos de la Emisión	\$9,023,785.45	1.80%
Recursos Netos por la Emisión	\$490,976,214.55	98.20%
Remanente a Ruba	\$490,976,214.55	98.20%

## **V FACTORES DE RIESGO**

### *Factor de Riesgo relacionado con las nuevas NIIFs.*

La aplicación inicial de las nuevas normas puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera, revelaciones en los estados financieros y cumplimiento de obligaciones contractuales, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. En su caso, la falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las operaciones previstas en las propias normas, a partir del ejercicio 2018 y en su caso 2017, con la divulgada en ejercicios anteriores.

### *Factor de Riesgo relacionado con el auditor externo.*

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto de Colocación y en el presente Suplemento, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo. Asimismo, deberán considerar que el auditor externo no hace referencia a la información financiera que se detalla en el presente Suplemento, por los ejercicios del 2008 y hasta el 2013.

## **VI. PLAN DE DISTRIBUCIÓN**

La presente emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, quienes actuarán como Intermediarios Colocadores. Los Certificados Bursátiles serán colocados bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo al contrato de colocación respectivo.

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

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

Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación o sindicación con otras casas de bolsa y/o bancos.

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

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la Emisión, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de la oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

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

El Aviso de Oferta Pública de la presente emisión se publicará un día antes de la fecha de construcción del libro. El mismo día de la fecha de construcción de libro, se publicará un Aviso de Colocación con fines informativos que contenga las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del sistema EMISNET de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). La fecha de construcción de libro es el 7 de noviembre de 2017.

La liquidación de los Certificados Bursátiles, así como el registro en la BMV, se realizará 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la fecha de construcción del libro, realizándose el día 9 de noviembre de 2017.

Los Intermediarios Colocadores mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con la Emisora, les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores, con excepción de lo descrito a continuación, no tienen conflicto de interés alguno con RUBA respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 73.67% (setenta y tres punto sesenta y siete por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 26.33% (veintiséis punto treinta y tres por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión.

1,133,254 (un millón ciento treinta y tres mil doscientos cincuenta y cuatro) Certificados Bursátiles, que representan aproximadamente el 22.67% (veintidós punto sesenta y siete por ciento) de los Certificados Bursátiles fueron colocados entre Personas Relacionadas con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. Dichas Personas participaron en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas y adquirentes de Certificados Bursátiles.

798,046 (setecientos noventa y ocho mil cuarenta y seis) Certificados Bursátiles, que representan aproximadamente el 15.96% (quince punto noventa y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles fueron colocados entre Personas Relacionadas con Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte. Dichas Personas participaron en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas y adquirentes de Certificados Bursátiles.

Ninguno de los Intermediarios Colocadores tendrá a su cargo la concentración de las posturas. Asimismo, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, será el encargado del cruce y liquidación de los Certificados Bursátiles en la BMV.

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

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

## VII. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos de la Oferta que se describen a continuación serán pagados con los recursos derivados de la Oferta.

Los principales gastos de la Emisión relacionados con la Oferta son los siguientes:

<b>Gasto</b>	<b>Monto</b>	<b>IVA</b>	<b>Monto Total</b>
Comisión por Intermediación y Colocación			
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$3,125,000.00	\$500,000.00	\$3,625,000.00
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	\$3,125,000.00	\$500,000.00	\$3,625,000.00
Costos de Inscripción en el RNV*	\$175,000.00		\$175,000.00
Pago de estudio y trámite ante la CNBV*	\$20,902.00	-	\$20,902.00
Costos de Listado en la BMV	\$69,949.44	\$11,191.91	\$81,141.35
Honorarios por servicios legales de Ruba	\$560,000.00	\$89,600.00	\$649,600.00
Cuota INDEVAL	\$75.00	\$12.00	\$87.00
SIPO colocaciones SIF ICAP S.A de C.V	\$87,400.00	\$13,984.00	\$101,384.00
Honorarios de las Agencias Calificadoras			-
Standard & Poor's, S.A. de C.V.	\$209,000.00	\$33,440.00	\$242,440.00
Fitch Ratings, S.A. de C.V.	\$225,000.00	\$36,000.00	\$261,000.00
Honorarios del Representante Común	\$208,819.93	\$33,411.17	\$242,231.01
<b>Total</b>	<b>\$7,806,146.37</b>	<b>\$1,217,639.08</b>	<b>\$9,023,785.36</b>

\*Este gasto no genera IVA.

## VIII. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA

La siguiente tabla muestra la estructura de capital no auditada de la Emisora considerando la presente Emisión de Certificados Bursátiles:

	<b>Antes de la Emisión</b>	<b>Emisión RUBA 17</b>	<b>Después de la Emisión</b>
<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>			
Pasivo Bancario a Corto Plazo	\$139,673.00		\$139,673.00
Pasivo Bursátil a Corto Plazo	\$167,000.00		\$167,000.00
Otros Pasivos a Corto Plazo	\$2,393,614.00		\$2,393,614.00
<b>Total Pasivo a Corto Plazo</b>	<b>\$2,700,287.00</b>	<b>-</b>	<b>\$2,700,287.00</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
Pasivo Bancario a Largo Plazo	\$113,594.00		\$113,594.00
Pasivo Bursátil a Largo Plazo	\$333,000.00	\$500,000.00	\$833,000.00
Otros Pasivos a Largo Plazo	\$375,183.00		\$375,183.00
<b>Total Pasivo a Largo Plazo</b>	<b>\$821,777.00</b>	<b>\$500,000.00</b>	<b>\$1,321,777.00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$3,522,064.00</b>	<b>\$500,000.00</b>	<b>\$4,022,064.00</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$5,846,420.00</b>		<b>\$5,846,420.00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>\$9,368,484.00</b>	<b>\$500,000.00</b>	<b>\$9,868,484.00</b>

---

Los montos descritos previamente se encuentran en miles de Pesos, moneda nacional.

## **IX. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN**

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos del 215 al 218 y demás aplicables, así como en el presente Suplemento y Título correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Suplemento y Título correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá, entre otras, las siguientes facultades y obligaciones:

- (i) Suscribir el Título correspondiente a la presente Emisión y cualquier otro documento de la operación que sea necesario suscribir, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos de las disposiciones legales aplicables;
- (ii) derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos de la Emisión autorizado por la CNBV, conforme al presente Suplemento y Título correspondiente;
- (iii) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades, incluyendo sin limitar la facultad de eximir y/o dispensar a la Emisora del cumplimiento de alguna de las obligaciones de hacer u obligaciones de no hacer, previo acuerdo de la asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento y Título correspondiente y la facultad de contratar un auditor cuando a su juicio se requiera;
- (iv) solicitar a la Emisora cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores, así como ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- (v) convocar y presidir la asamblea de Tenedores, designar a la persona que deba actuar como secretario en las mismas y ejecutar sus decisiones;
- (vi) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, previa instrucción de la asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o contratos que se deban celebrar con la Emisora;
- (vii) efectuar los cálculos y las publicaciones establecidas a su cargo en el presente Título, respecto de los Certificados Bursátiles;
- (viii) calcular y publicar los avisos de pago de intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados y notificar a la Emisora e informar a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y, por escrito, o por los medios que ésta determine, al Indeval;
- (ix) actuar, frente a la Emisora, como intermediario respecto de los Tenedores de Certificados Bursátiles para el pago a éstos últimos del principal, intereses ordinarios y, en su caso, de intereses moratorios correspondientes;

- (x) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al gran público inversionista cualquier información que haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como información confidencial; y
- (xi) en general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, a la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones de la Emisora establecidas en el presente Suplemento y Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el presente Suplemento y Título correspondiente que no incidan directamente en el pago de los Certificados Bursátiles).

Para los efectos anteriores, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus asesores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, la Emisora estará obligada a entregar dicha información y documentación y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación, en los plazos que razonablemente éste solicite, en días y horas hábiles, que sea necesaria para verificar el cumplimiento de sus funciones a que se refiere el párrafo anterior, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Representante Común, podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este inciso, una vez por año calendario, si lo considera conveniente y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido que si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, el aviso deberá de ser presentado con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo la visita o revisión correspondiente.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los términos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Suplemento y Título correspondiente, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que publique o haga del conocimiento público, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento. En caso que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este último tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo de la Emisora o, en caso de incumplimiento de este último a tal obligación, con cargo a los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto



y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Suplemento, el Título correspondiente y la legislación aplicable. En el entendido además que, si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

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

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar directamente el Representante Común o deba preparar información adicional a la que está obligado a proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar, previa aprobación de la asamblea de Tenedores, a terceros que lo auxilien para tales efectos.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al Título podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El representante común en funciones deberá entregar notificación por escrito a la Emisora de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado su designación, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.

Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada en el presente Suplemento y Título correspondiente, al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

## **X. FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES**

(a) Las asambleas generales de los Tenedores de los Certificados Bursátiles representarán al conjunto de estos y sus decisiones serán tomadas en términos de la legislación aplicable y del Título, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto de la Emisora que, en términos del presente Suplemento y Título correspondiente, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la asamblea de Tenedores correspondiente.

(b) Las asambleas de Tenedores se registrarán, conforme al artículo 68 de la LMV, por las disposiciones aplicables en la LGOTC, y en lo no previsto por ésta, se registrarán por la LGSM y cualquier otra aplicable de manera supletoria, así como por lo estipulado en el presente Suplemento y Título correspondiente.

(c) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio de éste último y/o a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se determine en la convocatoria respectiva.

(d) Los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deban tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea de Tenedores correspondiente.

(e) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba reunirse, en el entendido que para dicho cálculo, no deberá contemplarse ni la fecha de publicación de la convocatoria ni la fecha de celebración de la asamblea correspondiente. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(f) Para que una asamblea general de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la asamblea general de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(g) En los siguientes casos, se requerirá que estén presentes en la asamblea general de Tenedores en virtud de primera convocatoria, cuando menos, aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de la

Emisión, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles con derecho a voto presentes en dicha asamblea:

- (1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles solo podrán nombrar como tal a instituciones de crédito o casa de bolsa;
- (2) Cuando se trate de consentir que la Emisora o sus Subsidiarias dejen de cumplir con las obligaciones contenidas en el presente Suplemento y Título correspondiente, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora o sus Subsidiarias en el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Título correspondiente;
- (3) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la asamblea podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea); y
- (4) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto de los mismos, y/o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En dichos supuestos, aquella persona que de conformidad con las disposiciones legales se encuentre facultada para tales efectos, deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título ante el Indeval, debiendo informar al Indeval por escrito, o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado, dicho aviso deberá indicar: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título, y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones no afectan los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados. Los Tenedores, por la mera adquisición de uno o más Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin la celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados anteriormente, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea de Tenedores por apoderado, acreditado con simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o cualquier otro medio autorizado en la legislación aplicable.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores los Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier Parte Relacionada con éstas hayan adquirido, directa o indirectamente, en el mercado, incluyendo sin limitar a sus Subsidiarias. Dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el *quórum* de instalación y votación en las asambleas de Tenedores.

(j) De cada asamblea se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el *quorum* de asistencia a las asambleas de Tenedores de la Emisión, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación de la presente Emisión. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (i) inmediato anterior).

(l) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

(m) Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autorice el presente Suplemento y Título correspondiente o la legislación aplicable, se han abstenido de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

(n) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% o más del monto en circulación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos, tendrán derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores, así como a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

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

## XI. PARTICIPANTES RELEVANTES

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la presente Emisión de Certificados Bursátiles a que hace referencia el presente Suplemento:

Nombre	Papel desempeñado en el Programa	Personas Involucradas
 Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	Emisora	Jesús M. Sandoval Armenta Ramón Vidal López Rodrigo A. Tena Cruz Mario A. Ponzio Zepeda Reyna Ivonne Aviña Rivera
 Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador Líder	Nathan Moussan Farca Héctor Alfonso Suárez Ayala Claudia Hernández Martínez
 Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador Líder	Pablo Carrera López Alejandro Osorio Pérez Paul Terrein de la Cruz Miguel Ruiseñor Núñez
 Gossler, S.C.	Auditor Externo de la Emisora	Manuel Esparza Zuberza
 Santamarina y Steta, S.C.	Asesores Legales Externos de la Emisora	Alfonso Castro Díaz José Carlos Vera Ávalos
 Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común	Claudia Beatriz Zermeño Inclán Alejandra Tapia Jiménez Jesús Abraham Cantú Orozco

La relación con los inversionistas estará bajo responsabilidad de Ramón Vidal López, en las oficinas de Ruba en Prof. Pedro Rosales de León No. 7602, Fracc. Jardines del Seminario C.P. 32507, Cd. Juárez Chihuahua, Tel. +52 (65 6692 0487), correo electrónico [ramon.vidal@ruba.com.mx](mailto:ramon.vidal@ruba.com.mx).

## **XII. INFORMACIÓN FINANCIERA**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia: (i) al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de abril de 2017 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, el cual fue presentado a la BMV y a la CNBV el 9 de octubre de 2017 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>; y (ii) la información de los instrumentos financieros derivados por los reportes trimestrales correspondientes a: (a) los trimestres terminados el 30 de junio de 2015, 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 27 de julio de 2015, 22 de octubre de 2015 y 19 de abril de 2016, respectivamente; (b) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2016, 30 de junio de 2016, 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2016, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2016, 26 de julio de 2016, 25 de octubre de 2016 y 28 de abril de 2017, respectivamente; y (c) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2017, 30 de junio de 2017 y 30 de septiembre de 2017, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 3 de abril de 2017, 28 de julio de 2017 y 9 de octubre de 2017, respectivamente y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>.*

### XIII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, cuenta con más 37 años de experiencia en la industria de la vivienda, a la fecha ha escriturado más de 170,000 viviendas donde habitan alrededor de 734,000 mexicanos, se encuentra entre los 4 desarrolladores más importantes del país, tiene presencia en 18 plazas distribuidas en 12 estados de la república mexicana.



**Misión:** promover una mejor calidad de vida con desarrollos habitacionales integrales en las ciudades más importantes del país.

**Visión:** Ruba busca ser la desarrolladora de vivienda más importante y rentable de México, líder en la calidad de sus productos y servicios. Contribuimos a elevar la calidad de vida a través de la integración de servicios en nuestros desarrollos habitacionales en las ciudades más importantes del país. Nuestro grupo se distingue por su responsabilidad social y la vivencia de sus valores.

Durante los últimos 6 años la compañía ha estado creciendo en ingresos y utilidades, y a su vez mejorando sus indicadores financieros.

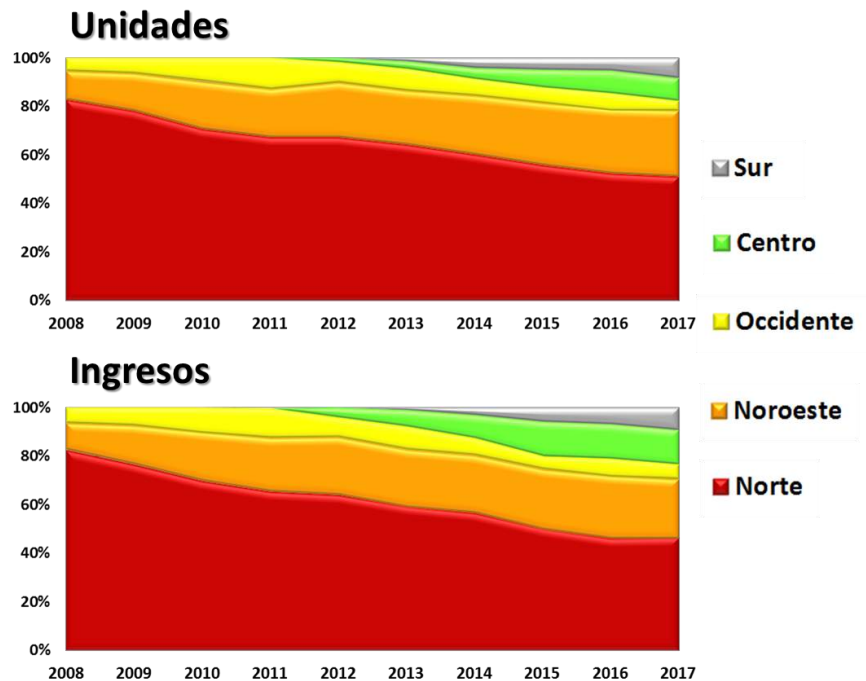




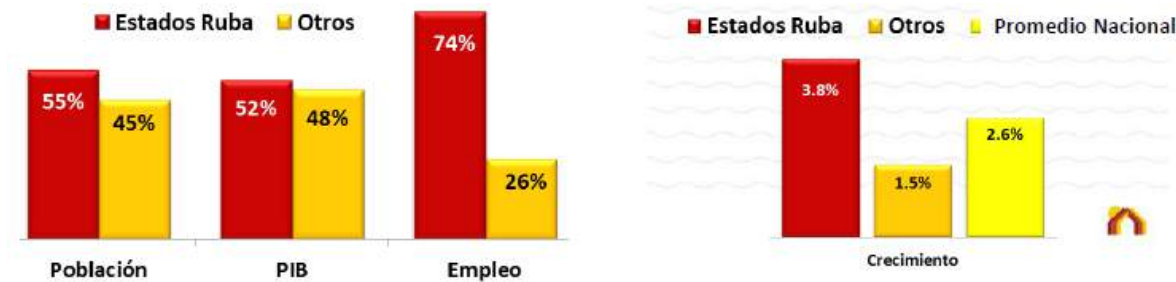
## Cobertura Nacional y Diversificación Geográfica

La emisora tomó una estrategia en respuesta a la crisis global del 2008, la cual fue que a pesar de las mismas no cesó sus esfuerzos para fortalecer su diversificación geográfica, en 2010 abrió Querétaro, en 2011 Veracruz, 2012 León, 2013 Puebla, 2014 Estado de México y las más recientes en 2015 Cancún y 2016 Playa del Carmen.

Lo anterior con el propósito de no tener toda la operación concentrada en el Norte del país como la había venido haciendo durante los últimos 20 años, así mismo esta estrategia la coloca como una de las empresas del sector vivienda con mayor diversificación geográfica.



Actualmente los estados en los que tiene presencia la compañía conforman el 55% de la población del país y a su vez generan el 74% de empleo y el 54% del PIB generado a nivel nacional. El promedio nacional del crecimiento de ubica a nivel nacional en 2.6% y los estados en los que tiene presencia se colocan en un 3.8%.

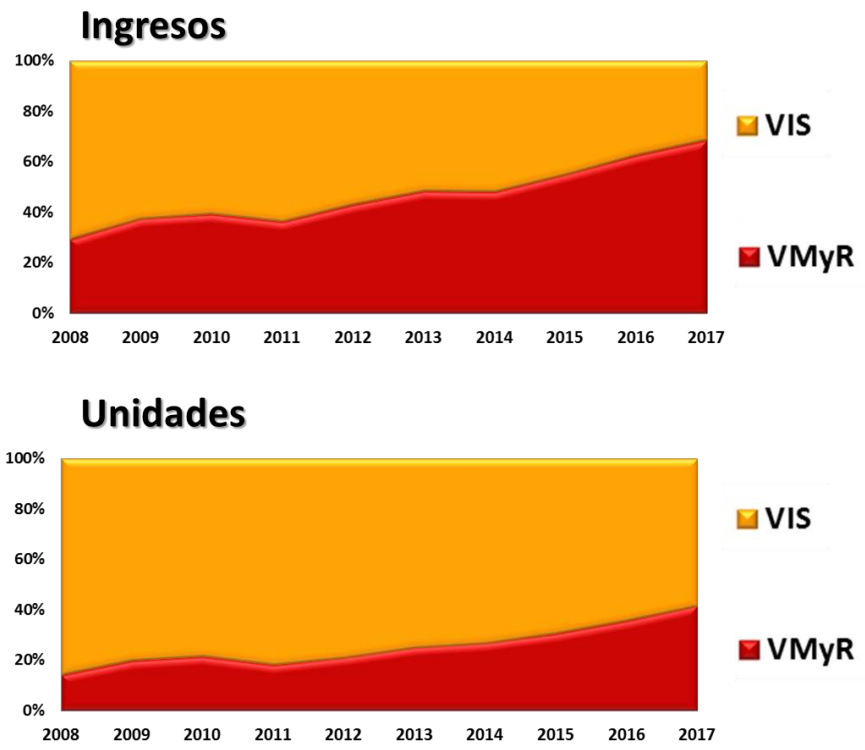


### Diversificación de segmentos

Históricamente la Compañía enfocó su propuesta hacia la base de la demanda afiliada a los institutos de seguridad social y lo ha hecho principalmente con vivienda horizontal, en donde tuvo un mayor grado de concentración en el segmento de la VIS, sin embargo, en los últimos 4 años ha hecho esfuerzos muy importantes para lograr una mezcla de ingresos más balanceada impulsando la venta de vivienda media (VM) y vivienda residencial (VR).

En este contexto, Ruba seguirá alerta a los cambios del mercado y continuará con su estrategia enfocada en consolidar su posicionamiento en el mercado.

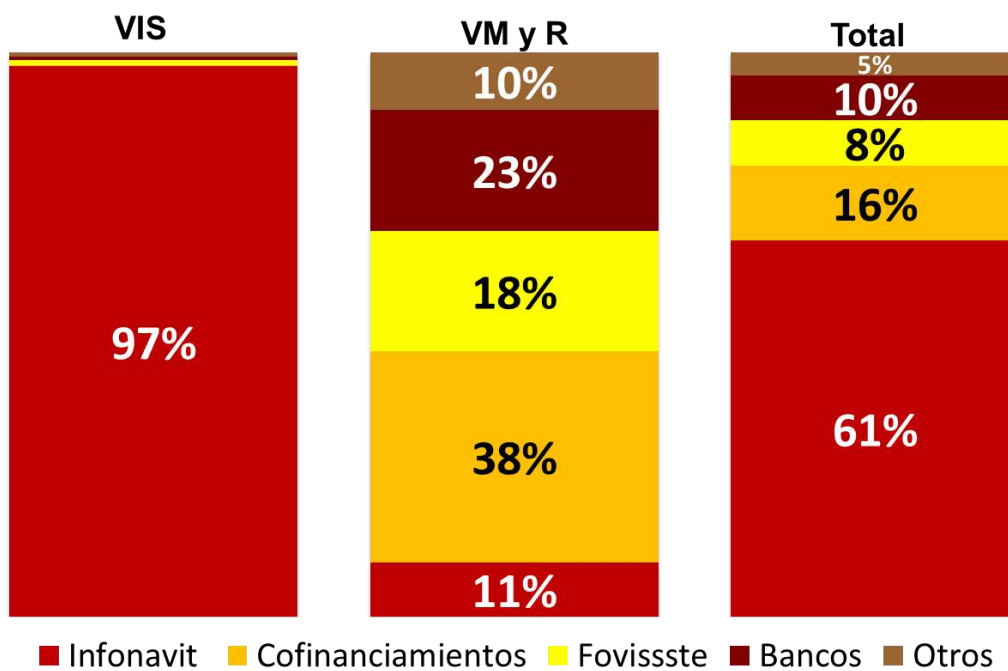
La tendencia mencionada anteriormente se puede ver en la siguiente gráfica en ingresos y unidades de los últimos 9 años y lo que va del presente año.



### Diversificación de hipotecas 3Q2017 (unidades)

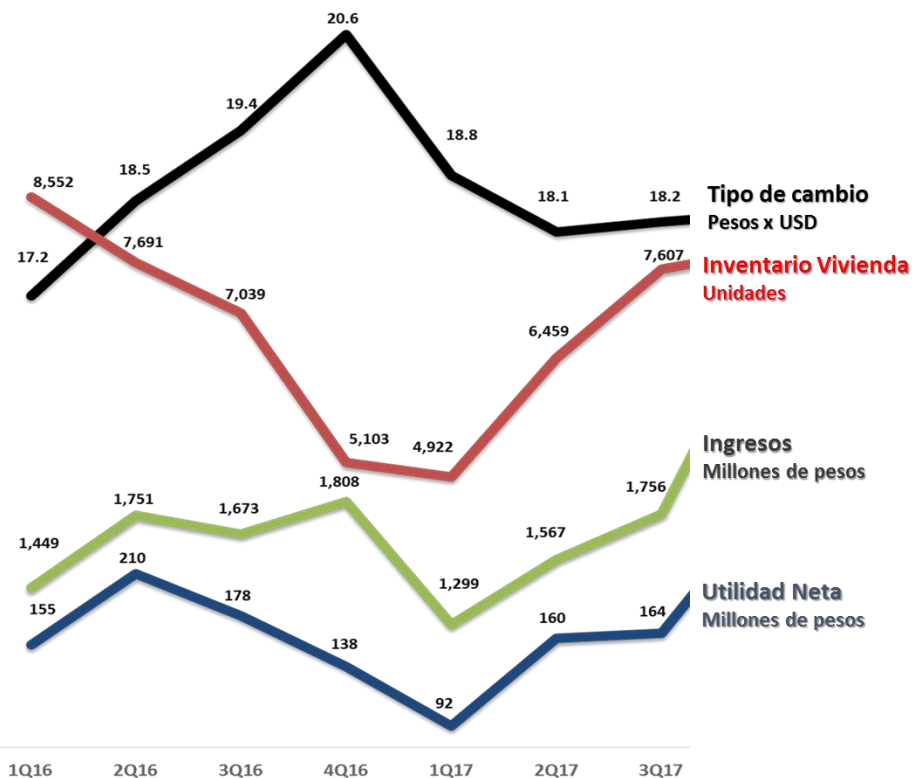
La gran mayoría de los clientes de la Compañía adquieren su vivienda utilizando un crédito hipotecario. Para el segmento de VIS se utilizan créditos hipotecarios de los principales organismos públicos de vivienda: INFONAVIT, FOVISSSTE y los subsidios al frente otorgados por la CONAVI. Para el segmento de VM y VR, se utilizan preferentemente créditos hipotecarios financiados por la banca comercial, las Sofomes, la SHF, el FOVISSSTE y los cofinanciamientos entre INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca privada. La distribución de la mezcla de ventas por segmento de mercado o tipo de financiamiento es dinámica y se determina con base a las condiciones del mercado.

Esta gráfica muestra la diversificación de hipotecas de la Compañía al cierre de septiembre de 2017 sobre la base de unidades escrituradas.



### Evolución 2017

Ante un escenario desafiante e incierto durante el 2016 y en el arranque del 2017, la Emisora tomó una postura prudente moderando la inversión en inventarios y reduciendo su deuda buscando mantener un balance sólido y una fuerte liquidez. Afortunadamente, ahora, con mejores perspectivas de crecimiento la Empresa intensificó la inversión para gradualmente recuperar los niveles de ingresos y utilidades. De tal forma que este rezago en utilidades ha logrado reducirlo de -41% al cierre del primer trimestre al -23% al 30 de septiembre de 2017.



### Utilidad Neta Acum

#### 2017 vs 2016

Marzo	-41%
Junio	-31%
Septiembre	-23%
Diciembre	

Datos de T.C obtenidos de Banxico

Lo anterior se puede ver en la siguiente información comparando 3Q2017 vs 3Q2016, donde la coyuntura se ve reflejada en los resultados de la compañía, sin embargo la empresa está revirtiendo la tendencia gradualmente y sigue contando con un balance sólido y con fuerte liquidez.

Concepto	3Q2017		3Q2016		Var.
Interés social	4,597	62%	6,059	66%	-24%
Media	2,328	31%	2,671	29%	-13%
Residencial	507	7%	417	5%	22%
<b>Total Unidades</b>	<b>7,432</b>	<b>100%</b>	<b>9,147</b>	<b>100%</b>	<b>-19%</b>
Precio promedio venta	613		528		16%
Ingresos	4,622		4,873		-5%
Utilidad bruta	1,124	24.3%	1,238	25.4%	-9%
Gastos	632	13.7%	624	12.8%	1%
Utilidad Operación	492	10.7%	614	12.6%	-20%
RIF	31	0.7%	11	0.2%	195%
<b>Utilidad neta</b>	<b>416</b>	<b>9.0%</b>	<b>543</b>	<b>11.1%</b>	<b>-23%</b>
Ebitda U12M	754		864		-13%
Deuda con costo	753		861		-13%
Deuda con costo a Ebitda	1.00		1.00		0%
Caja	872		855		2%
Activo	9,368	100%	8,757	100%	7%
Pasivo	3,522	38%	3,407	39%	3%
Capital	5,846	62%	5,350	61%	9%

Información en millones de pesos

## Estrategia 2017

Tomando en cuenta todos los factores económicos y políticos que han sucedido y están por suceder, la empresa ha estipulado lo siguiente como parte de la estrategia para seguir siendo una de las 4 desarrolladoras más importantes del país.

- Mantener ingresos y utilidad, generar flujos de efectivo positivos y mejorar el perfil de la deuda.
- Retomar el crecimiento en 2019 para consolidarnos entre las 3 principales desarrolladoras del país en 2020.
- Propuesta de valor al cliente y la calidad como nuestras principales ventajas competitivas para mejorar la rentabilidad y la participación de mercado.
- Reducir venta con subsidio incrementando nuestra participación en vivienda media y residencial.
- Aprovechar el incremento en los montos máximos de crédito de Infonavit.
- Diversificarnos en vivienda vertical a través de alianzas con socios estratégicos.

## Administradores y Accionistas

La Emisora tiene conocimiento que el 11 de agosto de 2017 se publicó una reforma a las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, mediante la cual las emisoras de valores deberán reflejar en el reporte anual y en los prospectos de colocación de valores, las políticas y programas que impulsen la inclusión laboral, sin distinción de sexo, en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados. A la fecha del presente, la Emisora no cuenta aún con alguna política o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados. En su momento, RUBA atenderá dichos requerimientos a efecto de divulgar la información que al respecto aplique.

Sin perjuicio de lo anterior, la Emisora informa que el consejo de administración está integrado por 3 (tres) consejeras propietarias del sexo femenino que equivale al 27.27% del total de miembros y 8 (ocho) consejeros propietarios del sexo masculino que equivalen al 72.72% del total de miembros.

Nombre	Sexo	Cargo	Electo/a el:
Luis Enrique Terrazas Seyffert	M	Presidente	30/03/1990
Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres	M	Presidente Honorario / Primer Vocal	23/05/1980
Federico Terrazas Torres	M	Segundo Vocal	23/05/1980
Miguel Márquez Prieto	M	Tercer Vocal	23/05/1980
Martha A. Márquez Villalobos	F	Cuarta Vocal	27/04/2006
Federico Terrazas Becerra	M	Quinto Vocal	23/05/1980
Luis Bernardo Márquez Villalobos	M	Sexto Vocal	7/05/1990

Alberto Federico Terrazas Seyffert	M	Séptimo Vocal	30/03/1990
Ana Cecilia Márquez Villalobos	F	Octava Vocal	26/04/2017
Silvia María Márquez Villalobos	F	Novena Vocal	30/04/2009
Jesús Miguel Sandoval Armenta	M	Décimo Vocal	28/04/2005

**Luis Enrique Terrazas Seyffert.** Ingeniero Industrial egresado del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), funge como Presidente y Director General de Cubiertas Industriales de México, S.A. de C.V. y es miembro de los consejos de administración de Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V., Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de C.V., Grupo Avance, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos, S.A. de C.V., También ha desarrollado actividades como Presidente del Consejo Directivo de COPARMEX Chihuahua, miembro del Patronato del ITESM campus Chihuahua y CELIDERH.

**Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres.** Ingeniero Civil egresado de Cornell University en Ithaca, N.Y.; con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Cuenta con experiencia en la industria de la Construcción desde 1959. Ha sido Presidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V., Grupo Punto Alto, S.A.P.I. DE C.V., Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de C.V. y DEMEK, S.A. de C.V., entre otras. Además es Miembro del Consejo de Administración de: Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.; Calhidra y Mortero de Chihuahua, S.A. de C.V.; Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V.; Construcentro de Chihuahua, S.A. de C.V.; COPRECHISA, S.A. de C.V. y es Consejero Regional Norte de Banamex.

**Federico Terrazas Torres.** El señor Terrazas es Presidente del Consejo de Administración de GCC desde 1991. Asimismo, es Presidente del Consejo de Administración de CAMCEM, S.A. de C.V., IMIN de México S.A de C.V., Control Administrativo Mexicano, S.A. de C.V., Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., GCC Cemento, S.A. de C.V., GCC Inversiones y Comercialización, S.A. de C.V., GCC Tecnología y Materiales, S.A de C.V., GCC Concreto, S.A. de C.V., GCC Comercial, S.A de C.V., GCC Transporte, S.A de C.V., Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Construcentro de Chihuahua, S.A. de C.V., Minera Raramuri, S.A. de C.V., GCC Edificaciones y Servicios, S.A. de C.V., Abastecedora de Fierro y Acero, S.A de C.V., Cofiasa, S.A de C.V., Grupo Cofiasa, S.A. de C.V., Promotora de Inversiones Mexicanas, S.A de C.V., Inmobiliaria Médica de México, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos, S.A. de C.V., Servicios Hospitalarios de México, S.A de C.V., Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Constructora Ruba, S.A. de C.V., Teléfonos de México, S.A. de C.V. (Consejo Regional), Banco de México, S.A., Consejo Cd. Juárez. Es Presidente del Consejo Directivo de ESNAC, Educación Superior de Chihuahua, A.C., Promociones Educativas, A.C., Fundación Chihuahua, A.C., Misiones Coloniales de Chihuahua, A.C., Promotora Cultural de Chihuahua, A.C., Promotora de la Cultura Mexicana, A.C. Es Consejero de la Confederación Patronal de la República Mexicana, S.P., Enseñanza e Investigación Superior, A.C. (Sistema Tecnológico de Monterrey), Consejo Coordinador Empresarial, Consejo Mexicano de Hombres de Negocios, A.C., Plan Estratégico de Cd. Juárez, Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua, A.C., En el pasado el señor Terrazas fue Presidente de Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua, A.C., Centro Empresarial de Chihuahua, Casino de Chihuahua, A.C., Casino Chihuahuense, S.C. y Vicepresidente de Confederación Patronal de la República Mexicana, S.P. El señor Terrazas es egresado del ITESM con el título de Contador Público y cursó el Programa de Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

**Miguel Márquez Prieto.** Contador Público, participa como Presidente del Consejo de Administración de Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V., Miembro del Consejo de Administración de las siguientes empresas: Grupo Cementos de Chihuahua S.A. de C.V, Materiales Industriales de Chihuahua S.A., GCC Concreto S.A. de C. V; Promotora de Hospitales Mexicanos S.A. de C.V. ; Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V.

**Martha J. Márquez Villalobos.** Es Licenciada en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con Diplomado en Dirección de Empresas ADI en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), participa en el Consejo de Administración de las siguientes empresas Premet, S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Comercializadora de Fierro y Acero, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos , S.A. de C.V. y en las siguientes Asociaciones Fundación Cima Chihuahua, A.C., y en la Asociación Nacional de Superación Personal, A.C.

**Federico Terrazas Becerra.** El licenciado Terrazas actualmente es el Presidente del Consejo de Administración de GCC, participando en el consejo desde 1991. Asimismo, es consejero de Grupo Ruba, S.A. de C.V., Comercializadora de Fierro y Acero, S.A. de C.V., COPARMEX Chihuahua, Banco BBVA Bancomer, S.A. y Canacindra Chihuahua. Es socio de la empresa Previsión Integral de México, S.A. de C.V. desde el año de 1995. El licenciado Terrazas es egresado del ITESM, campus Monterrey con el título de Licenciado en Administración de Empresas y cuenta con una maestría en Administración en el ITESM, campus Chihuahua. Asimismo cuenta con un curso de alta dirección en Harvard Business School.

**Luis Bernardo Márquez Villalobos.** Quien actualmente desempeña el puesto de Gerente de Zona en Grupo Cofiasa, contando con 19 años de experiencia en el ramo acerero, desempeñando diversos puestos relacionados con la compraventa de fierro y acero. Es miembro del Consejo de Administración de las empresas Comercial de Fierro y Acero, S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Control Administrativo Mexicano, S.A. de C.V., GCC Cemento, S.A. de C.V., y GCC Concreto, S.A. de C.V.

**Alberto Terrazas Seyffert.** El Ingeniero Terrazas es consejero suplente de GCC desde 1991. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Punto Alto, S.A.P.I. de C.V., Asimismo, es consejero de las siguientes empresas: EMYCSA, S.A. de C.V., ESJ, SA de CV, Grupo Ruba, S.A. de C.V., Grupo Cofiasa, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V, Demek, S.A. de C.V., IPA, S.A. de C.V., PREMETS, S.A. de C.V. y SPEC, Ingeniería S.A. de C.V. También participa en los siguientes organismos: CANACINTRA Chihuahua, Coordinador del CODER Chihuahua, Consejero de Desarrollo Económico A.C., COPARMEX, A.C., FECHAC, ITESM Chihuahua, y miembro de Grupo Avance Empresarial A.C. El ingeniero Terrazas es egresado del ITESM, campus Monterrey con el título de Ingeniero Industrial y de Sistemas.

**Ana Cecilia Márquez Villalobos.** Es Ingeniero Industrial egresada del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), es accionista de la sociedad Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V., participa en el Consejo Administración de GCC desde el año 2012 y de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. desde el año 2017.

**Silvia María Márquez Villalobos.** Es Licenciada en Administración de Empresas egresada del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con Maestría en Derecho Financiero, participa en el Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. desde el año 2009 y participa en el Consejo Administración de GCC desde el año 2017.

**Jesús Miguel Sandoval Armenta.** Director General, accionista y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. Vicepresidente de la Coparmex en Ciudad Juárez Chihuahua, Asambleísta del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y Miembro de la Comisión Consultiva Regional del INFONAVIT. En el Pasado participo como Director Ejecutivo, socio y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V de 1998 al 2010; Subsecretario y Secretario de Fomento Económico del Gobierno del Estado de Chihuahua en la Administración 1992-1998 ; Presidente del Comité Técnico de Promotora de la Industria Chihuahuense, organismo descentralizado del Gobierno del Estado de Chihuahua; Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso para el Fomento de las Actividades Productivas del Estado de Chihuahua. (FIDEAPECH); Miembro del Comité Técnico del Instituto de la Vivienda del Gobierno del Estado de Chihuahua; Del Comité Técnico del Fideicomiso Expo-Chihuahua, Del Consejo Asesor Regional para las negociaciones Comerciales Internacionales de la Zona VI Centro – Norte de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y Director Fundador del Centro de Liderazgo y Desarrollo Humano A.C en la ciudad de Chihuahua de 1988 a 1992. Realizo sus estudios de Ingeniero en Zootecnia, en la Facultad de Zootecnia de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Maestría en Administración de Empresas, en la Facultad de Contabilidad y Administración de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Egresado del Programa de Alta Dirección de Empresa AD- 2 del IPADE y del Programa en Desarrollo Internacional Fellows VI de la Fundación W.K. Kellogg y Partners of the América.

A continuación se muestran a los 10 (diez) directivos relevantes de la Emisora. Del total de los directivos relevantes de la Emisora, el 100% son del sexo masculino:

Nombre	Sexo	Cargo	Años en la compañía
Jesús Miguel Sandoval	M	Director General	18
Agusto Zurbía	M	Director Comercial y Mkt	6
Fernando Roldán	M	Director de Costos	25
Francisco Gaytán	M	Director de Operaciones	11
Jaime Rangel	M	Director de RH y Admón.	17
Leandro Fernández	M	Director de Producción	18
Luis Gerardo Corral	M	Contralor	12
Omar Encinas	M	Director Proyectos	16
Otto Schmal	M	Director Relaciones Institucionales	17
Ramón Vidal	M	Director de Finanzas	16

#### **Entrada en vigor de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés)**

La Emisora se encuentra en proceso de evaluar el impacto que las siguientes normas emitidas, pero no vigentes al 1 de enero de 2017, en los estados financieros consolidados:

**NIIF 9 “Instrumentos Financieros y modificaciones asociadas a otras normas”.** La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Medición y reconocimiento” con un solo modelo que inicialmente tiene dos categorías de clasificación: Costo amortizado y Valor razonable.



La clasificación de activos de deuda será conducida por el modelo de negocios en la entidad para administrar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda es medido a costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para la obtención de flujos de efectivo contractuales y b) los flujos de efectivo contractuales del instrumento meramente representan pagos del principal e intereses.

El resto de los instrumentos de deuda y capital, incluyendo inversiones en instrumentos de deuda y de capital complejos, deben ser reconocidos a valor razonable.

Todos los movimientos en activos financieros pasan por el estado de resultados, excepto por los instrumentos de capital que no son mantenidos para su venta, los cuales pueden ser registrados en el estado de resultados o en las reservas (sin poderse reciclar posteriormente al estado de resultados).

Por los pasivos financieros que son medidos a valor razonable, las entidades necesitarán reconocer parte de los cambios en el valor razonable que se deben a los cambios en el riesgo de crédito en los otros resultados integrales en lugar del estado de resultados.

Las nuevas reglas de la contabilidad de cobertura (emitidas en diciembre de 2014) alinean la contabilidad de cobertura con prácticas de administración de riesgos comunes. Como regla general, será más fácil aplicar la contabilidad de cobertura. La nueva norma también introduce requerimientos revelaciones adicionales y cambios de presentación.

En diciembre de 2015, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o IASB, por sus siglas en inglés) hizo cambios adicionales a las reglas de medición y clasificación y también introdujo un nuevo modelo de deterioro. Con estas modificaciones, la NIIF ya está completa. Los cambios introducen:

- Una tercera categoría de medición (valor razonable a través de Otros Resultados Integrales (ORI)) para ciertos activos financieros que son instrumentos de capital.
- Dentro de los principales elementos a evaluar por la Emisora, se encuentra, un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que involucra un enfoque de 3 etapas por lo cual los activos financieros pasan por las tres etapas al cambiarse su calidad de crédito. La etapa dicta cómo una entidad mide pérdidas por deterioro y aplica el método de tasa de interés efectiva. Un enfoque simplificado es permitido para activos financieros que no tienen un componente financiero significativo (ej. cuentas por cobrar).

En el reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas del día uno igual a las pérdidas de crédito esperadas de 12 meses (o la vida de las pérdidas de crédito esperadas por las cuentas por cobrar), al menos que los activos se consideren deteriorados de crédito.

Para periodos financieros comenzando antes del 1 de febrero de 2016, las entidades pueden elegir la aplicación anticipada de NIIF 9 por las siguientes:

- Los requerimientos de riesgos de crédito para pasivos financieros.
- Requerimientos de clasificación y medición para activos y pasivos financieros y contabilidad de cobertura.

Esta modificación es efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

**NIIF 15 “Ingresos por contratos con clientes y modificaciones asociadas con otras normas”.** El IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplaza la NIC 18 que cubre los contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre los contratos de construcción.

La nueva norma se basa en el principio que los ingresos son reconocidos cuando se transfiere el control del bien o servicio al cliente; así que la noción de control reemplaza la noción actual de riesgos y beneficios.

Se prevé que los principales cambios o afectaciones en la adopción de esta Norma, consista en lo referente al componente financiero, debido a que la Emisora dentro de sus operaciones que tiene con sus clientes tiene los beneficios de vender a largo plazo a meses sin intereses (12 o 18 meses) y los cambios en la Norma contienen modificaciones en el registro y determinación en este tipo de operaciones.

Un proceso de 5 pasos debe ser aplicado antes de que los ingresos puedan ser reconocidos:

- Identificar contratos con los clientes.
- Identificar la obligación de desempeño separada.
- Determinar el precio de la transacción en el contrato.
- Asignar el precio de las transacciones de cada obligación de desempeño, y
- Reconocer los ingresos cuando se cumple con cada obligación de desempeño.

Cambios clave a la práctica actual:

- Los ingresos se pueden reconocer antes de las normas actuales si la contraprestación varía por cualquier razón (ej. Incentivos, rebajas, cargos por desempeño, regalías, éxito en el resultado, etc.) se deben reconocer montos mínimos si no están en riesgo de reversarse.
- El punto en el que los ingresos se pueden reconocer puede variar, parte de los
- ingresos que se reconocen actualmente en un punto en el tiempo al término de un contrato se pudieron haber reconocido a lo largo del plazo del contrato y viceversa.
- Hay nuevas reglas específicas en licencias, garantías, pagos anticipados no reembolsables, acuerdos de consignación, por nombrar algunos.
- Como en cualquier nueva norma, se requieren revelaciones adicionales.

**Adicionalmente la NIF 16 “Arrendamientos”** fue emitida en enero de 2016; esto hará que casi todos los arrendamientos sean reconocidos en el balance general (aplicable al arrendatario), se elimina la distinción entre arrendamientos operativos financieros.

Bajo la nueva Norma, se reconoce un activo (el derecho de usar el artículo arrendado) y un pasivo financiero para pagar alquileres.

Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo de bajo valor. La contabilidad de los arrendadores no cambiara significativamente. La Emisora está en el proceso de revisión de los impactos que tendrá. La Norma es obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La Emisora está en proceso de diagnóstico de las implicaciones de la adopción de las IFRS antes mencionadas y a la fecha:

- a) No se han identificado efectos materiales en los procesos internos de generación de información y registros contables.

- b) La metodología de transición de la Emisora será adoptarlas al momento de entrada en vigor de la norma correspondiente.
- c) Hemos identificado un posible impacto material relacionado con la adopción de la IFRS 16 “Arrendamientos” a nivel balance general. El monto estimado del mismo se encuentra en proceso de análisis.
- d) Estos cambios de contabilidad quizás tengan efectos en las prácticas del negocio con relación a los sistemas, proceso y controles, planes de bonos y compensaciones, contratos, planeación fiscal y comunicación con inversionistas.
- e) Con los análisis realizados a la fecha, no se identifican contingencias derivadas de obligaciones contractuales de hacer y no hacer.

*Factor de Riesgo relacionado con las nuevas NIIFs.*

La aplicación inicial de las nuevas normas puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera, revelaciones en los estados financieros y cumplimiento de obligaciones contractuales, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. En su caso, la falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las operaciones previstas en las propias normas, a partir del ejercicio 2018 y en su caso 2017, con la divulgada en ejercicios anteriores.

#### **XIV. PERSONAS RESPONSABLES**

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

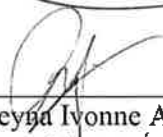
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.



Por: Jesús M. Sandoval Armenta  
Director General



Por: Ramón Vidal López  
Director de Finanzas



Por: Reyna Ivonne Avina Rivera  
Responsable del Área Jurídica

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

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

ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER

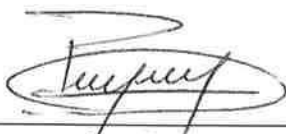


Por: Nathan Moussan Farca  
Cargo: Apoderado

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

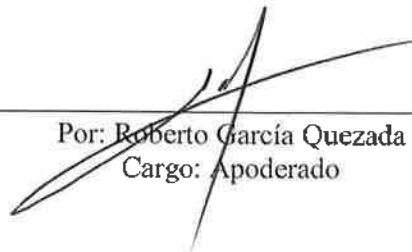
Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades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

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



---

Por: Pablo de la Peza Gandara  
Cargo: Apoderado



---

Por: Roberto García Quezada  
Cargo: Apoderado


Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente Suplemento, fueron dictaminados con fecha 28 de marzo de 2017, 28 de marzo de 2016 y 14 de abril de 2015, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

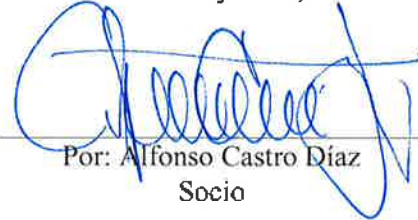
Gossler, S.C.  
Miembros de Crowe Horwath International

  
Por: Manuel Esparza Zuberza  
Cargo: Socio

  
Por: Manuel Esparza Zuberza  
Cargo: Apoderado legal

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

Santamarina y Steta, S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'A' followed by several loops and a final vertical stroke.

Por: Alfonso Castro Díaz  
Socio



## **XV. ANEXOS**

### **15.1. COPIA DEL TÍTULO QUE DOCUMENTA LA EMISIÓN.**

## CERTIFICADOS BURSÁTILES AL PORTADOR

**Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.**

**“RUBA17”**

Por este Título, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (la “Emisora”) se obliga en términos de lo establecido en el presente Título, incondicionalmente a pagar, en el lugar que se indica más adelante, la cantidad de \$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) mediante amortizaciones a realizarse en las fechas y por los montos señalados en la sección “Amortización de Principal” establecida más adelante.

Este Título ampara 5,000,000 (cinco millones) de certificados bursátiles al portador (los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados”, indistintamente), con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Este Título se mantendrá en depósito y administración en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Ineval”), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que, de conformidad con la legislación aplicable, deban ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores. Ineval no tendrá mayor responsabilidad que aquella establecida en la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) para las instituciones para el depósito de valores.

Los Certificados Bursátiles de la presente Emisión (según dicho término se define más adelante) corresponden al tipo al que hace referencia la fracción I del Artículo 62 de la LMV.

Los Certificados Bursátiles que ampara este Título se emiten al amparo del programa de certificados bursátiles de largo plazo con carácter revolvente autorizado por hasta \$1,000,000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (“UDIs”), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) mediante oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015 (el “Programa”), mismos que han quedado inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2928-4.15-2015-007.

La presente Emisión de Certificados Bursátiles constituye la segunda emisión realizada al amparo del Programa a la cual se le proporcionó la inscripción en el Registro Nacional de Valores número 2928-4.15-2015-007-02, mediante oficio número 153/10963/2017 de fecha 6 de noviembre de 2017, emitido por la CNBV.

La Emisora es una sociedad anónima de capital variable constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y cuyo objeto social vigente consta en la escritura pública 5,286 de fecha 23 de mayo de 1980, otorgada ante la fe del licenciado Mario F. García, titular de la Notaría Pública número 4 del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Chihuahua, bajo el folio mercantil número 28, a folios 8 del libro 275 de la sección de comercio, el 3 de julio de 1980, el cual consiste en:

- a) La adquisición, compraventa, administración, financiamiento, corretaje, explotación y enajenación de toda clase de inmuebles en general, terrenos, casas o edificios o derechos reales constituidos sobre los mismos y, en general, la ejecución de toda clase de actos de riguroso dominio sobre los mismos.

b) La construcción por cuenta propia o de terceros de edificios industriales, de habitación de interés social e interés medio, de fraccionamientos, de obras de urbanización, casas y edificios comerciales y residenciales; comprar y vender maquinaria y equipo para construcción y urbanización.

c) La contratación a favor o a cargo de la Sociedad de toda clase de créditos, préstamos o mutuos con toda clase de garantía persona, prendaria, hipotecaria, fiduciaria, fianzas con o sin garantía, así como el otorgamiento de tales garantías por deudas o créditos de empresas subsidiarias o en las que tenga algún interés o participación accionaria o parte social y otras empresas que intereses comunes con la Sociedad, con quienes podrá obligarse solidaria o mancomunadamente, ser deudor solidario, otorgar garantías y avales de cualquier clase, todo ello, respecto de obligaciones contraídas, o de los títulos de crédito emitidos y aceptados por terceros, sin que pueda hacerse al público en general.

d) Emitir, suscribir, avalar, endosar y adquirir todo tipo de activos de naturaleza financiera, tales como bonos, obligaciones, pagarés, acciones, cédulas hipotecarias, créditos de cualquier naturaleza, ya sea con garantía, hipotecarios, prendarios o sin garantía, propias o de terceros, pudiendo otorgar garantías a terceros y cualquier clase de títulos de crédito de conformidad con el artículo 9º (noveno) de la LGTOC.

e) El Arrendamiento de los inmuebles necesarios para el establecimiento de talleres, bodegas, plantas, almacenes, distribuidores, oficinas, sucursales y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la consecución de los fines sociales.

f) Actuar como arrendadora de toda clase de bienes inmuebles o muebles a favor de terceros, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, terrenos, casas, edificios, oficinas, medios de transporte, equipo y maquinaria de construcción, herramientas, utensilios, artefactos y toda clase de materiales y materias primas de cualquier especie.

g) Adquirir y transmitir por cualquier medio, acciones, activos y partes sociales de sociedades y empresas nacionales o extranjeras, así como participar, en su constitución, administración o liquidación.

h) En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos que se relacionen con los objetos anteriores y que esté permitidos por las leyes.

La sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros, mediante los cuales se obtengan recursos del público destinados a su colocación lucrativa ya sea por cuenta propia o ajena.

**Definiciones.** Los términos utilizados con mayúsculas o mayúscula inicial en el presente Título, distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración, tendrán los significados que se indican en aquellas secciones en los que sean definidos o a continuación para cada uno de ellos, siendo tales significados igualmente aplicables para la forma singular y para la forma plural:

“Agencias Calificadoras” significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por la Emisora para proveer una calificación a los Certificados en cada una de las respectivas Emisiones.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.



“Causa de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que se indica en la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” del presente Título.

“Certificados o Certificados Bursátiles” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en el segundo párrafo del presente Título.

“Certificados Bursátiles Adicionales” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Aumento en el Número de Certificados Bursátiles”.

“Certificados Bursátiles Originales” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Aumento en el Número de Certificados Bursátiles”.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Deuda con Costo Financiero Consolidada” significa cualquier adeudo que devengue intereses (ya sea en forma directa o por virtud de una operación de descuento).

“Día Hábil” significa cualquier día que no sea un sábado, un domingo o un día en el cual las instituciones bancarias en la Ciudad de México estén autorizadas u obligadas por ley, reglamento u orden administrativa a cerrar.

“Emisión” significa la presente emisión de los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “RUBA17”.

“Emisora” significa Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

“Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual” será la fecha que ocurra con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (según dicho término se define más adelante).

“Fecha de Pago de Intereses” significa el día de cada mes en el que los Certificados Bursátiles se encuentren vigentes, en el cual deba efectuarse un pago de intereses ordinarios conforme a la sección “Periodicidad en el Pago de los Intereses” del presente Título, en el entendido que si ese día no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, sin que dicho hecho constituya un incumplimiento; en el entendido además, que si se trata de la Fecha de Vencimiento la fecha de pago deberá ser en dicha Fecha de Vencimiento.

“Gastos Financieros Brutos Consolidados” significa los intereses devengados por la Deuda con Costo Financiero Consolidada durante el periodo del cálculo.

“Indeval” significa el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“LGTOC” significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LMV” significa, la Ley del Mercado de Valores.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“NIIF” significa, las Normas Internacionales de Información Financiera.

“Parte Relacionada” significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona (distinta de una subsidiaria de dicha persona) que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle o sea controlada por, o esté bajo el control común, de dicha persona.

“Periodo de Amortización” significa, el periodo que inicia a partir del 23 de abril de 2020 y concluye en la Fecha de Vencimiento de los Certificados.

“Periodo de Intereses” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Periodicidad en el Pago de los Intereses” del presente Título.

“Precio de Colocación” significa \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

“Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles” significa, en cualquier fecha de determinación, una cantidad equivalente a (a) el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles, *menos* (b) la cantidad total que sumen los pagos de principal efectuados a los Tenedores de Certificados Bursátiles previo o durante dicha fecha de determinación.

“Prima por Amortización Anticipada” tendrá el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Prima por Amortización Anticipada” del presente Título.

“Razón de Cobertura de Intereses Consolidada” significa, para cualquier trimestre, la razón de (i) la UAFIDA Consolidada de los últimos 12 (doce) meses, a (ii) Gastos Financieros Brutos Consolidados por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre.

“Representante Común” significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores.

“Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles” significa, la suma del Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Originales más, en su caso, el Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Adicionales.

“Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Originales” significa, \$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.).

“Saldo de Principal de los Certificados Bursátiles Adicionales” significa el monto que sea emitido en una fecha de emisión posterior a la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales.

“SEDI” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que mantiene la BMV denominado “EMISNET” (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores).

“Subsidiarias” significa, Ruba Servicios, S.A. de C.V., Ruba Residencial, S.A. de C.V., Grupo Ruba, S.A. de C.V., Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Ruba Comercial, S.A. de C.V., Rubadminper, S.A. de C.V., DGA Desarrollos, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.

“Tasa de Interés Bruto Anual” significa, la tasa de interés bruto anual calculada por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) de conformidad con lo



previsto en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” establecida más adelante.

“Tenedores” o “Tenedor” significa cualquier persona física o moral, nacional o extranjera, que en cualquier momento sea propietaria de los Certificados Bursátiles en circulación.

“Título” significa el presente título emitido por la Emisora y que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles correspondientes a la presente Emisión realizada al amparo del Programa.

“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia” significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.

“UAFIDA Consolidada” significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento).

“Valor Nominal” significa, el valor nominal de cada Certificado Bursátil, es decir, la cantidad de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

“Valor Nominal Ajustado” tendrá el significado que se le atribuye en la sección “Amortización de Principal”.

**Monto de la Emisión de Certificados Bursátiles.** \$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados.** 5,000,000 (cinco millones).

**Fecha de Emisión.** 9 de noviembre de 2017.

**Plazo de Vigencia.** Los Certificados Bursátiles tienen un plazo de vigencia de 1,820 (mil ochocientos veinte) días contados a partir de la Fecha de Emisión.

**Fecha de Vencimiento.** 3 de noviembre de 2022.

**Destino de los Fondos.** Los recursos netos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles entre el gran público inversionista, serán utilizados por la Emisora para: (i) en primer lugar, liquidar o reembolsar los gastos relacionados con la Emisión; (ii) en segundo lugar, una vez aplicados conforme al inciso (i) anterior, para uso de capital de trabajo.

**Derechos que los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores.** Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán el derecho a recibir el pago de intereses y principal en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente Título.

**Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses.** A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto”).

Anual”), conforme al Calendario de Pagos de Intereses según se establece en el presente Título, computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá para ese Periodo de Intereses.

La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábilés anteriores a la misma, en cuyo caso, deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto, al plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente.

#### *Capitalización de la Tasa de Interés Bruto Anual.*

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada, o en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
- TR = Tasa de Interés Bruto Anual.
- PL = Plazo en días de la TIIE (o la tasa que la sustituya).
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de su Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda. Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

La Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada determinada para cada Periodo de Intereses no sufrirá cambio alguno durante el mismo.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:



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

En donde:

- I = Interés bruto a pagar del Periodo de Intereses que corresponda.  
 VN = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.  
 TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.  
 NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El Representante Común, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago de Intereses, dará a conocer a la Emisora por escrito en su domicilio social, pudiendo ser a través de correo electrónico, a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y al Indeval por escrito o a través de los medios que éstas determinen, el monto de los intereses y, en su caso, el monto de principal a amortizarse de los Certificados Bursátiles (expresado en moneda nacional). Asimismo dará a conocer con la misma periodicidad a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y al Indeval, a través de los medios que éstas determinen, la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada de los Certificados Bursátiles aplicable al siguiente Periodo de Intereses, y en su caso el aviso referente al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Vencimiento, como resultado de su completa amortización o como consecuencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe total de principal y, en su caso, de la Prima por Amortización Anticipada y de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 horas de esa fecha.

El presente Título permanecerá en depósito en Indeval, en cuyas oficinas se hará el pago del importe de los intereses ordinarios correspondientes a cada Periodo de Intereses, o en su caso, de principal, contra entrega del Título o de las constancias que para tal efecto expida Indeval, a más tardar en la Fecha de Vencimiento.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el presente Título, no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

**Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada aplicable al Primer Periodo de Intereses.**  
 9.88% (nueve punto ochenta y ocho por ciento).

**Periodicidad en el Pago de los Intereses.** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán, conforme al calendario de pagos de intereses siguiente (el "Calendario de Pagos de Intereses"), en el entendido, que si cualquiera de las siguientes fechas fuere un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente sin que dicho hecho se considere un incumplimiento, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.



El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de los Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses siguiente (cada uno, un “Periodo de Intereses”).

**Calendario de Pagos de Intereses.**

<b>Periodo de Intereses</b>	<b>Fecha de Pago de Intereses</b>	<b>Periodo de Intereses</b>	<b>Fecha de Pago de Intereses</b>
1	7 de diciembre de 2017	34	18 de junio de 2020
2	4 de enero de 2018	35	16 de julio de 2020
3	1 de febrero de 2018	36	13 de agosto de 2020
4	1 de marzo de 2018	37	10 de septiembre de 2020
5	29 de marzo de 2018	38	8 de octubre de 2020
6	26 de abril de 2018	39	5 de noviembre de 2020
7	24 de mayo de 2018	40	3 de diciembre de 2020
8	21 de junio de 2018	41	31 de diciembre de 2020
9	19 de julio de 2018	42	28 de enero de 2021
10	16 de agosto de 2018	43	25 de febrero de 2021
11	13 de septiembre de 2018	44	25 de marzo de 2021
12	11 de octubre de 2018	45	22 de abril de 2021
13	8 de noviembre de 2018	46	20 de mayo de 2021
14	6 de diciembre de 2018	47	17 de junio de 2021
15	3 de enero de 2019	48	15 de julio de 2021
16	31 de enero de 2019	49	12 de agosto de 2021
17	28 de febrero de 2019	50	9 de septiembre de 2021
18	28 de marzo de 2019	51	7 de octubre de 2021
19	25 de abril de 2019	52	4 de noviembre de 2021
20	23 de mayo de 2019	53	2 de diciembre de 2021
21	20 de junio de 2019	54	30 de diciembre de 2021
22	18 de julio de 2019	55	27 de enero de 2022
23	15 de agosto de 2019	56	24 de febrero de 2022
24	12 de septiembre de 2019	57	24 de marzo de 2022
25	10 de octubre de 2019	58	21 de abril de 2022
26	7 de noviembre de 2019	59	19 de mayo de 2022
27	5 de diciembre de 2019	60	16 de junio de 2022
28	2 de enero de 2020	61	14 de julio de 2022
29	30 de enero de 2020	62	11 de agosto de 2022
30	27 de febrero de 2020	63	8 de septiembre de 2022
31	26 de marzo de 2020	64	6 de octubre de 2022
32	23 de abril de 2020	65	3 de noviembre de 2022
33	21 de mayo de 2020	-	-

**Intereses Moratorios.** En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible ya sea en una fecha de pago prevista en el Calendario de Pagos de Principal o, tratándose de una amortización anticipada, de conformidad con lo previsto en la sección “Amortización Anticipada” del presente Título y toda vez que se den por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, según sea el caso, se devengarán intereses moratorios, en sustitución del ordinario sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada de los Certificados Bursátiles, aplicable en el momento del incumplimiento, más 2.50% (dos punto cincuenta por ciento). Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta

que la suma del principal vencido haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, señalado en la sección “Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses”, en la misma moneda que la suma de principal.

**Amortización de Principal.** La amortización de principal de los Certificados se realizará mediante 11 pagos iguales equivalentes a \$41'666,666.67 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 67/100 M.N.) y 1 pago equivalente a \$41'666,666.63 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 63/100 M.N.) pagaderos trimestralmente a partir del 23 de abril de 2020 y hasta la Fecha de Vencimiento (“Periodo de Amortización”), en las fechas y por los montos señalados en el siguiente calendario de pagos de principal (el “Calendario de Pagos de Principal”). Si cualquiera de las siguientes fechas fuere un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

Fecha de Pago	Periodos	Pago	Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles	Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil
23 de abril de 2020	1	\$41,666,666.67	\$458,333,333.33	\$91.666667
16 de julio de 2020	2	\$41,666,666.67	\$416,666,666.66	\$83.333333
8 de octubre de 2020	3	\$41,666,666.67	\$374,999,999.99	\$75.000000
31 de diciembre de 2020	4	\$41,666,666.67	\$333,333,333.33	\$66.666667
25 de marzo de 2021	5	\$41,666,666.67	\$291,666,666.65	\$58.333333
17 de junio de 2021	6	\$41,666,666.67	\$249,999,999.98	\$50.000000
9 de septiembre de 2021	7	\$41,666,666.67	\$208,333,333.31	\$41.666667
2 de diciembre de 2021	8	\$41,666,666.67	\$166,666,666.64	\$33.333333
24 de febrero de 2022	9	\$41,666,666.67	\$124,999,999.97	\$25.000000
19 de mayo de 2022	10	\$41,666,666.67	\$83,333,333.30	\$16.666667
11 de agosto de 2022	11	\$41,666,666.67	\$41,666,666.63	\$8.333333
3 de noviembre de 2022	12	\$41,666,666.63	-	-

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_i = VNA_{i-1} - AM_i$$

En donde:

$VNA_i$  = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de pago i.

$VNA_{i-1}$  = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación en el Periodo de Intereses inmediato anterior.

$AM_i$  = Pago de la amortización correspondiente al Periodo de Amortización en la fecha de pago i.

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



De igual forma el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el Valor Nominal Ajustado de cada uno de los Certificados Bursátiles en circulación (el "Valor Nominal Ajustado"):

$$VNAT_i = \frac{VNA_i}{NT_i}$$

En donde:

$VNAT_i$  = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

$VNA_i$  = Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de pago i.

$NT_i$  = Número de títulos en circulación en la fecha de pago i.

**Amortización Anticipada.** La Emisora se reserva el derecho de amortizar anticipadamente la totalidad del Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión, lo cual se podrá realizar a partir de la Fecha de Emisión y antes de la Fecha de Vencimiento, siempre y cuando se lleve a cabo en alguna de las Fechas de Pago de Intereses establecidas en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de los Intereses" de conformidad con lo dispuesto en el presente Título.

**Prima por Amortización Anticipada.** En caso que la Emisora decida llevar a cabo una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses anterior al inicio del Periodo de Amortización, la Emisora estará obligada a pagar a los Tenedores una Prima por Amortización Anticipada equivalente a lo que resulte mayor entre (a) el 2.00% (dos punto cero por ciento) sobre el Valor Nominal o, en su caso Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación o (b) la multiplicación de (i) la diferencia del precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días naturales previos a la Notificación realizada por parte de la Emisora, proporcionados por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) menos el Valor Nominal por título o, en su caso, Valor Nominal Ajustado por título por (ii) uno entre el Valor Nominal por título o, en su caso, Valor Nominal Ajustado por título por (iii) el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles.

En caso que la Emisora realice cualquier amortización total anticipada, distinta a la establecida en el párrafo anterior o en cualquier fecha posterior al inicio del Periodo de Amortización, no estará obligada a pagar la Prima por Amortización Anticipada.

La Emisora será responsable de calcular y determinar la Prima por Amortización Anticipada.

La Emisora, con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses en la que se pretenda realizar una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto anteriormente, deberá notificar e informar a la CNBV, a través de STIV-2, a la BMV a través del SEDI y, por escrito, o por los medios que ésta determine, al Indeval, con copia al Representante Común, el monto correspondiente a dicha amortización anticipada, la Fecha de Pago de Intereses en la que se realizará el pago, el importe de la Prima por Amortización Anticipada y cualquier otro dato necesario para el pago de los Certificados Bursátiles (la "Notificación"), en el entendido que, en caso de que el Representante Común objetara sobre el monto de dicha Prima por Amortización Anticipada, se le informará a la Emisora, para que éste realice las adecuaciones. De igual forma, en caso de ser necesario, el Representante Común realizará los avisos correspondientes a CNBV, BMV e Indeval, en los términos establecidos en la sección "Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses" del presente Título, a fin de poder realizar el debido cobro de los Certificados Bursátiles.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.** El principal y los intereses ordinarios devengados de los Certificados se pagarán de acuerdo con el Calendario de Pagos de Principal y con el Calendario de Pagos de Intereses, establecidos en el presente Título mediante transferencia electrónica de fondos, a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad México, o en la dirección que Indeval dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra entrega del presente Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval según corresponda.

Por su parte los intereses moratorios serán pagados por la Emisora en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 284, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas, del día que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

En caso de que cualquier cantidad pagadera conforme a lo establecido en el Título no sea cubierta en su totalidad en la fecha que corresponda, Indeval no será responsable si no entrega el Título o las constancias correspondientes a dicho pago en caso de que el mismo no sea íntegramente cubierto; ni estará obligado a su entrega hasta que dicho monto sea íntegramente cubierto.

**Régimen Fiscal.** La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, respectivamente, (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los posibles adquirentes de los Certificados deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá verse modificado durante la vigencia de cada Emisión.

**Obligaciones de la Emisora frente v/o en Beneficio de los Tenedores.**

**Obligaciones de Hacer.** En términos de la Emisión y el presente Título, mientras el Valor Nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea mayor a 0 (cero) y considerando la información financiera consolidada de la Emisora, ésta conviene en y se obliga a observar las siguientes obligaciones:

*1. Estados Financieros.* La Emisora deberá presentar durante la vigencia de esta Emisión al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, al Indeval, y a cada una de las Agencias Calificadoras, lo siguiente:

- a. A más tardar el 30 de abril de cada año, un ejemplar de los estados financieros auditados y consolidados de la Emisora y sus Subsidiarias correspondientes a dicho ejercicio social, que incluyan balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo todas las notas de los mismos, así como información comparativa con las cifras del ejercicio social inmediato anterior, debidamente dictaminados por el auditor externo independiente, debidamente firmados por el Director General y los



titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, de la Emisora. Adicionalmente, la Emisora deberá enviar una constancia firmada en la que manifieste que ha cumplido con las obligaciones de No Hacer establecidas en el título que ampara la Emisión y en este Suplemento, o en su caso, señalando con cuáles de ellas ha incumplido.

- b. A más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social de la Emisora y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social de la Emisora, un ejemplar de los estados financieros consolidados y no auditados de la Emisora y sus subsidiarias correspondientes a cada uno de dichos trimestres, que incluyan balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo información comparativa con las cifras del periodo correspondiente del ejercicio social inmediato anterior, certificados por el Director General y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, de la Emisora. Adicionalmente, la Emisora deberá enviar una constancia firmada en la que manifieste que ha cumplido con las Obligaciones de No Hacer establecidas en el presente Título y en el Suplemento correspondiente, o en su caso, señalando con cuáles de ellas ha incumplido

Los estados financieros a los que se refieren los incisos a. y b. anteriores deberán ser completos y correctos en todos sus aspectos sustanciales y deberán prepararse con detalle suficiente y razonable y en cumplimiento con las NIIF.

**2. Otra Información.** La Emisora deberá presentar, durante la vigencia de esta Emisión, al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, y a cada una de las Agencias Calificadoras, lo siguiente:

Junto con la entrega de los estados financieros a los que se refiere el numeral 1 inciso a. anterior, una certificación de los auditores externos que hayan auditado dichos estados financieros, haciendo constar que al realizar su auditoria de los mismos no tuvieron conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, salvo por lo establecido en dicha certificación.

Junto con la entrega de los estados financieros a los que se refieren el numeral 1 inciso a. y b. anteriores, una certificación del Director General o del Director de Finanzas o del Contralor o su equivalente, haciendo constar que hasta donde es de su conocimiento, durante el periodo cubierto por dichos estados financieros, la Emisora ha cumplido y observado todas sus obligaciones y convenios y además ha cumplido con todas las condiciones y obligaciones contenidas en el presente Título y en el Suplemento correspondiente, y que dicho funcionario no ha tenido conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, salvo por lo establecido en dicha certificación.

Tan pronto como sea posible, cualquier información financiera adicional de la Emisora que el Representante Común o cualquier autoridad del mercado de valores soliciten, ocasionalmente, en forma razonable.

De igual forma, la Emisora entregará al Representante Común, previa solicitud por escrito del mismo, cualquier información que le solicite referente a, o relacionada con la Emisión, incluyendo, sin limitar, cualquier información financiera de la Emisora, la cual deberá ser proporcionada por la Emisora dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique la solicitud de información correspondiente, salvo que la naturaleza, disponibilidad o volumen de la información solicitada requiera de un plazo de entrega superior, el cual será acordado por la Emisora y el Representante Común.

*3. Cumplimiento de las Obligaciones.* Cumplir en su fecha de vencimiento todas y cada una de las obligaciones de pago a su cargo bajo cualquier disposición legal o contractual aplicable ya sean a) Pagar el principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el Título que documente los Certificados Bursátiles y en el Suplemento; b) Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente; y c) Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el Principal Insoluto de la Emisión en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles. Salvo por aquellas obligaciones de pago que sean impugnadas legalmente de buena fe, y sólo en la medida que se hagan las reservas contables correspondientes en la contabilidad de la Emisora, si así se requiere de conformidad con las NIIF.

*4. Giro de Negocio; Existencia.* Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro a los que se dedican en la fecha de la presente Emisión y preservar, renovar y mantener con plena fuerza legal su existencia legal y realizar todos los actos necesarios para mantener todos sus derechos, prerrogativas, autorizaciones, licencias y concesiones que sean necesarias o convenientes en el curso ordinario de sus negocios; y a cumplir con todas sus obligaciones contractuales y legales de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera.

*5. Cumplimiento de la Ley; Autorizaciones.* Cumplir con lo establecido por la legislación aplicable, incluyendo sin limitación, en materia laboral, de seguridad social y del sistema del ahorro para el retiro (incluyendo sin limitación, la legislación, reglamentos y disposiciones aplicables en relación con el Instituto Mexicano del Seguro Social, INFONAVIT y el Sistema del Ahorro para el Retiro), y a obtener, cumplir con los términos de, y realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener con plena fuerza legal y efectos todas las autorizaciones, concesiones y licencias que se requieran bajo la legislación aplicable que permitan a la Emisora legalmente celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo la presente Emisión y Título, para asegurar la legalidad, validez y exigibilidad del mismo de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera.

De igual forma deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación y/o entrega de información y demás obligaciones que deriven en términos de la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

*6. Activos; Seguros.* Mantener los activos útiles y necesarios para su negocio en buenas condiciones de uso, salvo por desgaste normal; mantener con aseguradoras de buena reputación y solidez financiera los seguros sobre sus activos por los montos y contra los riesgos por lo menos en la forma en que actualmente están cubiertos y entregar al Representante Común (o de ser el caso, a las autoridades del mercado de valores), si así lo solicitare por escrito, un reporte completo respecto a los seguros contratados.

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

*7. Impuestos.* Presentar todas las declaraciones de impuestos que esté obligada a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos a la Emisora o a sus propiedades,



activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la legislación aplicable, salvo en el caso de que la Emisora impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones, sólo en la medida en que se hagan las reservas contables correspondientes en la contabilidad de la Emisora si así lo requieren las NIIF de tal forma, que un incumplimiento a las mismas no la limite a seguir operando como actualmente opera.

**8. Libros y Registros.** Mantener libros y registros contables apropiados en los cuales se registren asientos correctos y veraces conforme a las NIIF, y cumplan con todos los requisitos legales en todas las operaciones relacionadas con sus negocios y actividades y permitan que el Representante Común (o las autoridades del mercado de valores, de ser el caso) revisen e inspeccionen cualesquiera de sus propiedades y examinen sus libros y registros en cualquier tiempo, previa notificación por escrito dada a la Emisora, con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, con la frecuencia que les sea solicitado, y a poner a disposición del Representante Común (o de las autoridades del mercado de valores, de ser el caso) a sus funcionarios y empleados, con la finalidad de comentar el negocio, las operaciones, propiedades y situación (incluyendo situación financiera) de la Emisora, así como con sus contadores independientes (en el entendido de que la Emisora podrá estar presente en las pláticas con dichos contadores).

**9. Notificaciones.** Durante la vigencia de la Emisión, la Emisora deberá notificar por escrito y de manera inmediata al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, al Indeval, y a cada una de las Agencias Calificadoras, en caso de:

- a. La existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado (especificando que se trata de una “notificación de vencimiento anticipado”), la cual deberá ser notificada dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento de la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado;
- b. Cualquier incumplimiento o causa de incumplimiento bajo cualquier obligación contractual de la Emisora, que deriven o no de los Certificados Bursátiles, en el cual el monto involucrado sea equivalente o superior a la cantidad que resulte mayor entre \$50'000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 moneda nacional) y el 1.0% (uno por ciento) de los ingresos totales de la Emisora en el ejercicio social inmediato anterior; y
- c. Cualquier litigio o procedimiento que afecte a la Emisora o a cualquiera de sus Subsidiarias, en el cual el monto involucrado o controvertido sea equivalente o superior a la cantidad que resulte mayor entre \$120'000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 moneda nacional) y el 3.0% (tres por ciento) de los ingresos totales de la Emisora en el ejercicio social inmediato anterior, en la medida en que no esté cubierto por una garantía válida.

Cada notificación realizada conforme a este apartado deberá acompañarse de un reporte emitido por el Director General o el Director de Finanzas de la Emisora, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que la Emisora propone llevar a cabo para remediarlo.

**10. Obligaciones *Pari Passu*.** Asegurar que sus obligaciones bajo la Emisión y el presente Título, constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora y de sus subsidiarias, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora, derivadas de cualquier pasivo de la Emisora, según sea el caso.

11. *Destino de Recursos.* Destinar el monto de la Emisión para cumplir con lo estipulado en la sección "*Destino de los Fondos*" del presente Título y el Suplemento correspondiente.

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

13. *Otras Obligaciones de la Emisión.* En general, cumplir con todas y cada una de sus obligaciones al amparo de la Emisión de los Certificados Bursátiles y el presente Título, incluyendo sin limitar el pago oportuno y total de intereses, principal y de cualesquier otras cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles.

En caso de que la Emisora incumpliera con cualquiera de sus obligaciones de hacer contenidas en el presente Título, aplicará lo establecido en la sección "*Causas de Vencimiento Anticipado*".

**Obligaciones de No Hacer.** Durante la vigencia de la Emisión, la Emisora deberá notificar por escrito al Representante Común, en términos de la Emisión y el presente Título, mientras el Valor Nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea mayor a 0 (cero) y considerando la información financiera consolidada de la Emisora, el cumplimiento de ésta y las subsidiarias (en lo que resulte aplicable) conforme a que convienen en y se obligan a no:

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

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

3. *Relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero Consolidada neta.* Permitir que, al final de cualquier trimestre, la relación de (i) inventarios a (ii) Deuda con Costo Financiero Consolidada neta de la Emisora, sea menor durante la vigencia de la Emisión de 1.50 a 1.00.

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

4. *Relación de Activo Circulante a Pasivo Circulante.* Permitir que la relación de (i) activo circulante a (ii) pasivo circulante sea menor durante la vigencia de la Emisión de 2.00 a 1.00.

5. *Limitación a Cambios Fundamentales.* Celebrar cualquier fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución, o entregar, ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de todo o una parte sustancial (20%) (veinte por ciento) de sus propiedades, negocios o activos, o realizar cualquier cambio sustancial en su manera de hacer negocios, excepto que (i) la sociedad o entidad que resulte del cambio asuma expresamente las



obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles); (ii) no tuviere lugar una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación, se convertiría en una Causa de Vencimiento Anticipado, como resultado de dicho cambio; (iii) se notifique al Representante Común el trámite de la modificación correspondiente con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación, y se entregue al Representante Común una opinión legal por un despacho de abogados externo, de reconocido prestigio en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

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

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

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

**8. Operaciones con Partes Relacionadas.** Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el curso ordinario de sus negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

En caso de que la Emisora incumpliere con cualquiera de sus obligaciones de no hacer contenidas en el presente Título, aplicará lo establecido en la sección "*Causas de Vencimiento Anticipado*".

**Obligaciones de Dar.** La Emisora se obliga a pagar de forma oportuna las cantidades que en concepto de principal, intereses (ordinarios y, en su caso, moratorios) y Prima por Amortización Anticipada, en su caso, se convienen en el presente Título, así como cualesquier

otros gastos inherentes a la Emisión, mantenimiento y actualización de los Certificados Bursátiles y, en su caso, cualesquier gastos de cobranza en que se tenga que incurrir por parte de los Tenedores, en caso de falta de pago oportuno por parte de la Emisora (incluyendo gastos y costas y honorarios razonables de abogados).

En caso de que la Emisora incumpliere con cualquiera de sus obligaciones de dar contenidas en el presente Título, aplicará lo establecido en la sección "*Causas de Vencimiento Anticipado*".

**Causas de Vencimiento Anticipado.** Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito a la Emisora por parte del Representante Común, previo acuerdo de la asamblea de Tenedores (conforme a los quórum de instalación y votación establecidos en la sección "Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores" inciso (f) y sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a los cuales la Emisora renuncia expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de dichos eventos una "Causa de Vencimiento Anticipado").

*1. Pago Oportuno de Principal e Intereses:* Si la Emisora dejare de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al Calendario de Pagos de Principal y Calendario de Pagos de Intereses, contenidos en el presente Título y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse. Salvo tratándose del último pago de intereses y principal, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.

*2. Incumplimiento de Obligaciones conforme al presente Título:* Si la Emisora incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, en el entendido que, exclusivamente para el caso del incumplimiento de obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6 y 8 de la sección de "Obligaciones de Hacer" y en los incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8 de la sección de "Obligaciones de No Hacer", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento o la Emisora tuviere conocimiento del mismo, lo que ocurra primero.

*3. Obligaciones que no deriven de los Certificados Bursátiles:* Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de pagar, sin causa justificada, todas sus obligaciones fiscales, o las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, al Sistema de Ahorro para el Retiro o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; o si la Emisora abandona la administración de su empresa; o si la empresa de la Emisora fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten sustancialmente en forma adversa e importante su buen funcionamiento, con excepción de aquellos conflictos que se estén impugnando de buena fe por la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, mediante los procedimientos respectivos y previa constitución de las reservas correspondientes, en caso de que la constitución de tales reservas fuese necesaria. Si se declarara el vencimiento anticipado por incumplimiento, de cualquier convenio o instrumento relativo a deudas de naturaleza financiera de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, si el monto del adeudo, individualmente o en conjunto, importa una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a por lo menos \$50'000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 moneda nacional).

*4. Insolvencia:* Si la Emisora admite por escrito su incapacidad de pago, cede la totalidad o sustancialmente la totalidad de sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora con el fin de declararla en concurso mercantil y en este último caso dicha situación no se remedia dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que ocurra.



5. *Leyes, Sentencias o Laudos*: Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto siempre que su incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de sus negocios o si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente a la que resulte mayor entre \$120,000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 moneda nacional) y el 3.0% (tres punto cero por ciento) de los ingresos totales de la Emisora en el ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente resuelta, pagada o garantizada dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a su fecha.

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

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

8. *Validez de los Certificados Bursátiles*: Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme a la Emisión y al presente Título.

Una vez ocurrida cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y transcurridos los plazos de gracia que, en su caso, se hayan estipulado y a partir de la notificación realizada por el Representante Común, previo acuerdo de la asamblea de Tenedores en los términos establecidos anteriormente, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se declararán vencidas anticipadamente de manera automática, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y, por escrito, o por los medios que ésta determine, al Indeval, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a que tenga conocimiento de la actualización de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y simultáneamente informará el momento a partir del cual los Certificados Bursátiles de la Emisión se tengan por vencidos anticipadamente, entregando copia del acta de asamblea de Tenedores mediante la cual se resolvió dicho vencimiento anticipado.

**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles.** Sujeto a las disposiciones que en su caso le sean aplicables y a las condiciones de mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales al amparo de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de

Interés Bruto Anual aplicable a cada Periodo de Intereses, Periodicidad en el Pago de los Intereses, Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil, garantías, obligaciones de hacer y de no hacer de la Emisora frente a los Tenedores y Causas de Vencimiento Anticipado); salvo por la fecha de emisión, plazo, precio de colocación y monto. Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses de conformidad con el Calendario de Pagos de Intereses a la tasa aplicable de los Certificados Bursátiles Originales, por lo que tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses correspondientes al Período de Intereses en curso.

De conformidad con lo anterior, la Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre cualquier emisión de Certificados Bursátiles Originales, siempre que se cumpla con la presente sección. En ningún caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento del monto en circulación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación. La emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá de la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales que se encuentren en circulación, de la cual formarán parte dichos Certificados Bursátiles Adicionales, y los cuales se sujetarán a lo siguiente:

(i) La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales podrá tener lugar siempre y cuando (a) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa.

(ii) La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales podrá tener lugar siempre y cuando (a) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de hacer y no hacer conforme al Título correspondiente y (b) no exista o pueda existir como consecuencia de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, una Causa de Vencimiento Anticipado.

(iii) El monto máximo de los Certificados Bursátiles Adicionales que podrá emitirse o colocarse, sumado al monto del Principal Insoluto de las Emisiones que se encuentren en circulación al amparo del Programa (incluyendo el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(iv) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora canjeará el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por uno nuevo que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. En este Título se hará constar, únicamente las modificaciones necesarias reflejando la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, mismo que indicará monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales más el de los Certificados Bursátiles Originales), número de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), fecha de emisión y plazo de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(v) En caso de que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los periodos de intereses previstos en los Certificados Bursátiles Originales, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses que correspondan a dicho periodo en su fecha de pago correspondiente;



en el entendido que los Certificados Bursátiles Originales deberán recibir el pago de intereses por la totalidad de dicho periodo.

(vi) El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal o valor nominal ajustado, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de colocación o a que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales sea distinta a una Fecha de Pago de intereses y/o principal.

(vii) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales.

#### **Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores.**

(a) Las asambleas generales de los Tenedores de los Certificados Bursátiles representarán al conjunto de estos y sus decisiones serán tomadas en términos de la legislación aplicable y del Título, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto de la Emisora que, en términos del presente Título, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la asamblea de Tenedores correspondiente.

(b) Las asambleas de Tenedores se registrarán, conforme al artículo 68 de la LMV, por las disposiciones aplicables en la LGOTC, y en lo no previsto por ésta, se registrarán por la LGSM y cualquier otra aplicable de manera supletoria, así como por lo estipulado en el presente Título.

(c) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio de éste último y/o a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se determine en la convocatoria respectiva.

(d) Los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deban tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea de Tenedores correspondiente.

(e) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba reunirse, en el entendido que para dicho cálculo, no deberá contemplarse ni la fecha de publicación de la convocatoria ni la fecha de celebración de la asamblea correspondiente. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(f) Para que una asamblea general de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la asamblea general de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(g) En los siguientes casos, se requerirá que estén presentes en la asamblea general de Tenedores en virtud de primera convocatoria, cuando menos, aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles con derecho a voto presentes en dicha asamblea:

(1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles solo podrán nombrar como tal a instituciones de crédito o casa de bolsa;

(2) Cuando se trate de consentir que la Emisora o sus Subsidiarias dejen de cumplir con las obligaciones contenidas en el presente Título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora o sus Subsidiarias en el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del presente Título; y

(3) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la asamblea podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea); y

(4) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto de los mismos, y/o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En dichos supuestos, aquella persona que de conformidad con las disposiciones legales se encuentre facultada para tales efectos, deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente Título ante el Indeval, debiendo informar al Indeval por escrito, o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado, dicho aviso deberá indicar: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al presente Título, y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones no afectan los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados. Los Tenedores, por la mera adquisición de uno o más Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin la celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados anteriormente, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el



número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea de Tenedores por apoderado, acreditado con simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o cualquier otro medio autorizado en la legislación aplicable.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores los Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier Parte Relacionada con éstas hayan adquirido, directa o indirectamente, en el mercado, incluyendo sin limitar a sus Subsidiarias. Dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el *quórum* de instalación y votación en las asambleas de Tenedores.

(j) De cada asamblea se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el *quorum* de asistencia a las asambleas de Tenedores de la Emisión, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación de la presente Emisión. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (i) inmediato anterior).

(l) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

(m) Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autorice el presente Título o la legislación aplicable, se han abstenido de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

(n) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% o más del monto en circulación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos, tendrán derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores, así como a que se aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábil y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

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

**Representante Común.** Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos del 215 al 218 y demás aplicables, así como en el presente Título. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título y en el suplemento correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá, entre otras, las siguientes facultades y obligaciones:

- (i) Suscribir el presente Título y cualquier otro documento de la operación que sea necesario suscribir, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos de las disposiciones legales aplicables;
- (ii) derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos de la Emisión autorizado por la CNBV, conforme al presente Título;
- (iii) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades, incluyendo sin limitar la facultad de eximir y/o dispensar a la Emisora del cumplimiento de alguna de las obligaciones de hacer u obligaciones de no hacer, previo acuerdo de la asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el presente Título y la facultad de contratar un auditor cuando a su juicio se requiera;
- (iv) solicitar a la Emisora cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores, así como ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- (v) convocar y presidir la asamblea de Tenedores, designar a la persona que deba actuar como secretario en las mismas y ejecutar sus decisiones;
- (vi) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, previa instrucción de la asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o contratos que se deban celebrar con la Emisora;
- (vii) efectuar los cálculos y publicaciones establecidas a su cargo en el presente Título, respecto de los Certificados Bursátiles;
- (viii) calcular y publicar los avisos de pago de intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados y notificar a la Emisora e informar a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y, por escrito, o por los medios que ésta determine, al Indeval;
- (ix) actuar, frente a la Emisora, como intermediario respecto de los Tenedores de Certificados Bursátiles para el pago a éstos últimos del principal, intereses ordinarios y, en su caso, de intereses moratorios correspondientes;



- (x) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al gran público inversionista cualquier información que haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como información confidencial; y
- (xi) en general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, a la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones de la Emisora establecidas en el presente Título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el presente Título que no incidan directamente en el pago de los Certificados Bursátiles).

Para los efectos anteriores, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus asesores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, la Emisora estará obligada a entregar dicha información y documentación y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación, en los plazos que razonablemente éste solicite, en días y horas hábiles, para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Representante Común, si lo considera conveniente, una vez por cada año calendario, y cuando lo estime necesario, podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este inciso, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido que si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, el aviso deberá de ser presentado con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo la visita o revisión correspondiente.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los términos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Título, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que publique o haga del conocimiento público, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento. En caso que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este último tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo de la Emisora o, en caso de incumplimiento de este último a tal obligación, con cargo a los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la

legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Título y de la legislación aplicable. En el entendido además que, si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

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

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar directamente el Representante Común o deba preparar información adicional a la que está obligado a proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar, previa aprobación de la asamblea de Tenedores, a terceros que lo auxilien para tales efectos.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al presente Título podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El representante común en funciones deberá entregar notificación por escrito a la Emisora de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado su designación, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.



Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada en el presente Título al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

**Garantía.** Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.

**Domicilio Social de la Emisora.** Para los efectos del presente Título, el domicilio de la Emisora se encuentra ubicado en:

Prof. Pedro Rosales de León 7720  
Fraccionamiento Jardines del Seminario  
Ciudad Juárez, Chihuahua  
32507 México  
Correo electrónico: [jesus.sandoval@ruba.com.mx](mailto:jesus.sandoval@ruba.com.mx) y [ramon.vidal@ruba.com.mx](mailto:ramon.vidal@ruba.com.mx).  
Atención: Jesús Miguel Sandoval Armenta y Ramón Vidal López.

Todos los avisos o comunicaciones a la Emisora relacionados con el presente deberán ser por escrito. Todos los avisos a la Emisora se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: (a) personalmente, con acuse de recibo; o (b) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o (c) correo electrónico, seguido de su original, con acuse de recibo o si existe comunicación de respuesta al mismo. Todas las notificaciones y avisos a la Emisora se presentarán en el domicilio, número de facsímil y/o dirección de correo electrónico anteriormente indicados, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo o en el recibo de la mensajería especializada.

En caso que se modifique el domicilio de la Emisora o el número de facsímil o correo electrónico, la Emisora deberá notificarlo al Representante Común por escrito con al menos 3 (tres) Días Hábil de anticipación; en el entendido que en tanto no se dé un aviso de cambio de domicilio o información de contacto, cualquier comunicación o notificación a la Emisora será válida si se efectúa en el domicilio aquí previsto y/o es enviada conforme a la información de contacto aquí indicada.

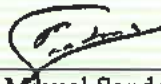
**Renuncia de Derechos.** La demora u omisión por los Tenedores en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la ley aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

**Ley Aplicable; Jurisdicción.** El presente Título se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

El presente título consta de 28 páginas y se suscribe y emite por la Emisora y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, así como de sus facultades y obligaciones, por el Representante Común, en la Ciudad de México, este 9 de noviembre de 2017.

*[Sigue hoja de firmas]*

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




Por: Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta  
Cargo: Apoderado

*[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]*



*[Hoja de firma correspondiente al título de Certificados Bursátiles RUBA17]*

**MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. MONEX GRUPO FINANCIERO**  
como representante común de los Tenedores

  
\_\_\_\_\_  
Por: Elena Rodríguez Moreno  
Cargo: Apoderado

*[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]*

*[Hoja de firma correspondiente al título de Certificados Bursátiles RUBA17]*

**15.2 OPINIÓN LEGAL.**



Ciudad de México, a 9 de noviembre de 2017.

**H. COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

**Dirección General de Emisiones Bursátiles**

Insurgentes Sur 1971,  
Torre Norte, 7° piso  
Colonia Guadalupe Inn 01020  
Del. Álvaro Obregón  
Ciudad de México

**Atención:** Licenciado Bryan Lepe Sánchez  
Director General de Emisiones Bursátiles

Estimados señores:

Hacemos referencia al programa de colocación de certificados bursátiles (los "Certificados Bursátiles"), hasta por un monto total de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con carácter revolvente, o su equivalente en Unidades de Inversión (el "Programa") y a la segunda emisión al amparo del mismo, por un monto de hasta \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), emitidos por Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (la "Emisora" o "Ruba", indistintamente).

Hemos revisado la documentación e información legal de la Emisora y de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el "Representante Común") a efecto de rendir una opinión respecto de dicha documentación e información, de conformidad con los artículos 85 fracción IV, 86 fracción X y 87 fracción II de la Ley de Mercado de Valores. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren específicamente definidos en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el prospecto de colocación del Programa.

**DOCUMENTOS REVISADOS.**

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

**1.1 Documentos correspondientes a la Emisora**

- 1.1.1 Copia certificada de la escritura pública número 5,286 de fecha 23 de mayo de 1980 otorgada ante la fe del licenciado Mario F. García, titular de la Notaría Pública número 4 del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Chihuahua, bajo el folio mercantil número 28, a folios 8 del libro 275 de la

sección de comercio, el 3 de julio de 1980, mediante la cual se hace constar, entre otros, la constitución de Ruba.

- 1.1.2 Copia certificada de la certificación de fecha 15 de agosto de 2013 realizada por el licenciado Eugenio Fernando García Russek, titular de la Notaría Pública número 24 del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua mediante la cual se hace constar la compulsión de los estatutos sociales vigentes de Ruba.
- 1.1.3 Copia certificada de la escritura pública número 16,715, de fecha 25 de octubre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28 del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario por licencia de su titular el licenciado Felipe Colomo Castro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico número 5534\*10 el 7 de noviembre de 2006, mediante la cual se hace constar el poder otorgado por Ruba en favor del ingeniero Luis Enrique Terrazas Seyffert.
- 1.1.4 Copia certificada de la escritura pública número 2,952, de fecha 2 de julio de 2010, otorgada ante la fe de la licenciada Rosalinda Ramos Ríos, adscrita a la Notaría Pública número 24 del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario por separación temporal de su titular el licenciado Eugenio Fernando García Russek, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico número 2106\*3 el 20 de julio de 2010, mediante la cual se hace constar el poder otorgado por Ruba en favor del ingeniero Jesús Miguel Sandoval Armenta.
- 1.1.5 Acta de Sesión del Consejo de Administración de Ruba celebrada el día 29 de enero de 2015, por virtud de la cual, se aprobó la implementación del Programa de Certificados Bursátiles y las emisiones realizadas al amparo del mismo.

## **1.2 Documentos correspondientes al Representante Común**

- 1.2.1 Copia certificada de la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la Notaría Pública número 140 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), bajo el folio mercantil 686 el 27 de febrero de 1979, mediante la cual se hace constar, entre otros, la constitución del Representante Común.
- 1.2.2 Copia certificada de la escritura pública número 31,782, de fecha 11 de diciembre de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública número 83 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), mediante la cual se hace constar reformaron totalmente los estatutos sociales vigentes del Representante Común.
- 1.2.3 Copia certificada de la escritura pública número 49,522, de fecha 25 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Jesús Zamudio Rodríguez, titular de la Notaría Pública número 45 del Estado de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), bajo el folio mercantil 686\*, el



12 de febrero de 2016, mediante la cual se hace constar, entre otras, el otorgamiento de poderes en favor de Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez y José Luis Urrea Saucedá.

### 1.3 Documentos de la Operación

- 1.3.1 La información legal proporcionada a esa H. Comisión por la Emisora con su solicitud, incluyendo el suplemento de colocación correspondiente a la segunda emisión y el título de Certificados Bursátiles, así como documentación legal anexa a la misma. Dicha información y documentación de carácter jurídico comprende aquella que se requiere para tramitar la solicitud de dicha segunda emisión conforme a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

### OPINIÓN LEGAL.

Considerando lo anterior, manifiesto a esa H. Comisión que a mi leal saber y entender:

- 2.1 La Emisora se encuentra debidamente constituida y es legalmente existente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y cuenta con la capacidad necesaria para ser titular de los derechos y obligaciones estipulados a su cargo y sus instrumentos relacionados.
- 2.2 Los ingenieros Luis Enrique Terrazas Seyffert y Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de apoderados de Ruba, cuentan con los poderes y facultades suficientes para celebrar todos los documentos respecto a la segunda emisión de Certificados Bursátiles.
- 2.3 El Representante Común se encuentra debidamente constituido y es legalmente existente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y cuenta con la capacidad necesaria para ser Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa respecto de la segunda emisión.
- 2.4 Los señores Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez y José Luis Urrea Saucedá, en su carácter de apoderados del Representante Común, cuentan con los poderes y facultades suficientes y necesarias para suscribir en nombre y representación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, el título que será utilizado para la segunda emisión de Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa.
- 2.5 El acta de Sesión del Consejo de Administración de Ruba, levantada con motivo de la sesión celebrada el 29 de enero de 2015 por virtud de la cual se aprobó la implementación del Programa y las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del mismo, constituye un acto existente y válido al amparo del cual la Emisora puede llevar a cabo la segunda emisión y oferta pública, en cumplimiento con la legislación vigente.

- 2.6 El título de Certificados Bursátiles para la segunda emisión al amparo del Programa, cumple con las disposiciones relativas contenidas en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, mismo que debidamente suscrito constituye un acto existente y válido al amparo del cual la Emisora puede llevar a cabo dicha emisión y oferta pública, en cumplimiento con la legislación vigente.
- 2.7 La emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles puede efectuarse de conformidad con los requisitos que establece la legislación aplicable y vigente en México, contando la Emisora con la capacidad legal para ello.
- 2.8 Una vez (i) obtenidas las autorizaciones e inscripciones necesarias de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables (incluyendo, sin limitación, la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública en el mercado de valores y la aprobación de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para el listado de los Certificados Bursátiles); (ii) suscrito y depositado el título que representa la segunda emisión de Certificados Bursátiles ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.; y (iii) que los Certificados Bursátiles han sido objeto de oferta pública y se hayan colocado ante el público inversionista; entonces, los Certificados Bursátiles han sido válidamente emitidos, ofertados y liquidados, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y los Certificados Bursátiles constituyen una obligación válida y exigible a cargo de la Emisora, de conformidad con los términos del título que ampara la segunda emisión de los Certificados Bursátiles y, con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia.

#### **SUPUESTOS.**

- 3.1 Los documentos que nos fueron proporcionados en copias certificadas son idénticos a los originales y dichos originales son auténticos y cada una de las firmas y sellos en los mismos son genuinos.
- 3.2 Los documentos que hemos revisado con fechas anteriores a la presente opinión legal, con base a los cuales hemos formulado alguna conclusión reflejada en la presente opinión legal, permanecen en vigor en todos sus términos.
- 3.3 Los documentos descritos bajo el encabezado "Documentos Revisados", de la presente opinión, no serán modificados, de tal forma, que sean incorporados a los mismos, limitantes o prohibiciones, que pudieran afectar de modo alguno la oferta pública de los Certificados Bursátiles.
- 3.4 A la fecha de la presente y en la fecha en que se realizó la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, los poderes otorgados en favor de: (i) Luis Enrique Terrazas Seyffert y Jesús Miguel Sandoval Armenta como apoderados de la Emisora; y (ii) Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermelo Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez y José Luis

Urrea Saucedo como apoderados del Representante Común, no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna.

- 3.5 Se obtendrán todas las autorizaciones gubernamentales, administrativas y corporativas de Ruba y del Representante Común necesarias o convenientes para la segunda emisión de los Certificados Bursátiles incluyendo, pero no limitado a: (i) la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la oferta pública e inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores; (ii) la opinión favorable de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para listar los Certificados Bursátiles; y (iii) el depósito del título que ampara los Certificados Bursátiles materia de la segunda emisión a cargo del Programa, en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- 3.6 A la fecha de la presente opinión, la Emisora es y será solvente y no se encuentra o encontrará en concurso mercantil o en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles o cualesquiera otras leyes similares que resulten aplicables.
- 3.7 Los Certificados Bursátiles se emitieron en los términos del título que fue puesto a nuestra disposición.

#### ALCANCE DE LA OPINIÓN

- 4.1 La presente opinión legal está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente, por lo que no asumimos obligación alguna para actualizarla o revisarla en el futuro.
- 4.2 La presente opinión se otorga a esta fecha y no asumimos obligación alguna de actualizarla con el objeto de reflejar hechos o circunstancias que en el futuro sean de nuestro conocimiento o en virtud de reformas a las disposiciones legales aplicable que en el futuro tengan lugar.

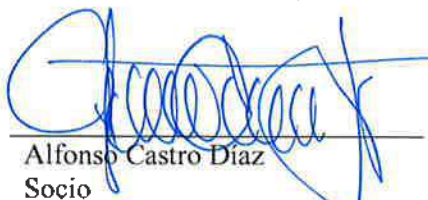
*[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco.]*

# Santamarina + Steta

La presente opinión legal se extiende exclusivamente con motivo de la oferta pública de los Certificados Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por lo que no podrá ser utilizada de alguna otra forma, sin nuestra autorización. Sin embargo, la presente opinión podrá ser consultada por el público inversionista interesado, únicamente para efectos de la oferta pública de los Certificados Bursátiles que pretende llevar a cabo la Emisora.

Atentamente,

SANTAMARINA Y STETA, S.C.



Alfonso Castro Díaz

Socio

Cédula profesional: 3586250.

c.c.: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  
S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**15.3 CALIFICACIONES.**



10 de octubre de 2017

Ramón Vidal López  
Director de Finanzas  
Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.  
Calle Pedro Rosales de León,  
Col. Jardines del Seminario, C.P.32507,  
Ciudad Juárez, Chihuahua

Estimado C.P. Vidal,

**Re: Asignación de Calificación a la Emisión Propuesta de Certificados Bursátiles con clave de pizarra RUBA 17.**

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de 'A(mex)' correspondiente a la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra RUBA 17, por un monto de hasta \$500,000,000 (Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,820 días (Mil ochocientos veinte días), que será emitida a tasa variable, en moneda nacional, de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (Ruba), a efectuarse al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles con Carácter Revolvente, autorizado mediante oficio número 153/5525/2015, de fecha 10 de julio de 2015 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), por un monto acumulado de hasta \$1,000,000,000.00 (Un Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS y con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización.

La definición de la calificación es la siguiente:

'A(mex)': Las calificaciones nacionales 'A' indican una expectativa de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, los cambios en circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno en un grado mayor que en el caso de los compromisos financieros que poseen una calificación más alta.

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta de Calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- 'Metodología de Calificación de Empresas No-Financieras', publicada en mayo 25, 2017.
- 'Metodología de Calificaciones en Escala Nacional', publicada en marzo 27, 2017.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx).

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.



La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo o título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor, ni tampoco le está proveyendo a usted ni a ninguna otra persona asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta, en ninguna instancia, en donde las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme estos términos son definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

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

La calificación puede ser incrementada, bajada, retirada o colocada en Observación debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.



Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre Fitch y cualquier usuario de la calificación.

En esta carta "Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V., y cualquier sucesor en interés de dichas entidades.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100.

Atentamente,  
Fitch México, S.A. de C.V.



---

**Alberto Moreno Arnáiz**  
**Director Senior**



---

**Diana Cantú González**  
**Directora Asociada**

## Anexo I – Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles RUBA 17, cuyos recursos netos serán destinados para el uso de capital de trabajo, se fundamenta en lo siguiente:

Las calificaciones de Ruba se fundamentan en su diversificación de ingresos, tanto geográfica como por segmentos, que le permite mitigar ciclos adversos en la industria. En los últimos años Ruba ha logrado ajustar su mezcla de ventas entre vivienda de interés social, vivienda media y residencial en función a la demanda. Además, las calificaciones reflejan su estructura sólida de capital, su perfil de vencimientos de deuda acorde a su generación de flujo de efectivo y su capacidad de financiar el crecimiento mediante una combinación de generación interna de efectivo y deuda. Fitch estima que Ruba mantendrá su indicador de apalancamiento por debajo de 1.0 vez (x) tanto a mediano como a largo plazo y que su generación de Flujo de Fondos Libre (FFL) será de neutral a ligeramente negativa.

### FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

**Resultados Operativos Consistentes:** Las calificaciones de Ruba incorporan la estabilidad, crecimiento en ingresos y consistencia en la generación de FFL de los últimos 4 años. La desaceleración en la compra de terrenos favoreció la generación de efectivo durante 2016 y le permitió a Ruba mantener un FFL neutral. Fitch estima que en 2017 registrará FFL positivo al mantener la inversión en capital de trabajo similar a la registrada a finales de 2016. Asimismo, las proyecciones de la agencia consideran que la generación de FFL de Ruba será de neutral a ligeramente negativa durante los próximos 4 años, mientras se desarrollan los proyectos actuales.

**Diversificación de Negocio:** La estrategia de diversificación geográfica y segmento implementada por la empresa le ha permitido disminuir la concentración de operaciones que tenía originalmente en el estado de Chihuahua y en el segmento de vivienda de interés social. Como resultado, la estrategia le ha brindado mayor flexibilidad ante eventos adversos de carácter regional y de limitaciones en fuentes de financiamiento para la venta de viviendas. Para lograr esto, Ruba implementó medidas para hacer más eficiente la estructura operativa, acotar el apalancamiento y evaluar las fuentes adicionales de fondeo, de tal manera que favorezca la posición financiera de la compañía.

**Reservas Territoriales Adecuadas:** Las calificaciones consideran la diversificación geográfica y el nivel bueno de inventario de terrenos de Ruba. Aproximadamente 66% de la reserva está calificada como urbana y, considerando el nivel actual de ventas, representa alrededor de 5 años de inventario; por lo que la viabilidad para futuros proyectos es adecuada. La calificación incorpora la estrategia de la empresa de complementar su oferta de vivienda de interés social con mayor producción de vivienda media y residencial. La mezcla de ventas en términos de unidades durante los últimos 12 meses (UDM) terminados el 30 de septiembre de 2017 es alrededor de 60.8% vivienda de interés social.

**Apalancamiento Estable:** Ruba está anticipando sus requerimientos de financiamiento para hacer frente a sus necesidades de fondeo, originalmente contempladas hacia 2019. Fitch espera que Ruba mantenga su razón de deuda total a EBITDA relativamente estable alrededor de 1.0x en los próximos años y que temporalmente esté por encima de este rango hacia finales de 2017, mientras amortiza deuda durante 2018. Las expectativas de deuda neta a EBITDA se mantienen sin cambios en niveles cercanos a 0x, lo que refleja una posición robusta de liquidez.

**Liquidez Sólida:** Para afrontar el entorno difícil que se ha observado durante los últimos años, la administración de la compañía ha centrado parte de su estrategia en fortalecer su flexibilidad financiera. La liquidez será reforzada con la emisión de certificados bursátiles por hasta MXN500 millones con vencimiento de hasta 5 años. De igual manera, Ruba mejorará su perfil de liquidez mediante el acceso a líneas de deuda disponibles por hasta MXN500 millones. Al cierre de septiembre de 2017, Ruba contaba con un saldo de efectivo y equivalentes de MXN871.9 millones, que compara favorablemente a su deuda bancaria actual de MXN253.3 millones y deuda bursátil actual de MXN500 millones. Para hacer frente a sus vencimientos a corto plazo por MXN306.7 millones, Ruba cuenta con recursos disponibles en caja y flujo generado por las operaciones (FGO) de MXN801.3 millones para los UDM terminados el 30 de septiembre de 2017. La perspectiva de Fitch es que la generación de FGO continúe robusto para 2017 y 2018.





## RESUMEN DE DERIVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN

La calificación de Ruba se fortalece por su diversificación geográfica y de producto. Ruba cuenta con presencia en 12 estados de la República, mientras que empresas comparables como Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. (Javer) [B+ en escala internacional, Perspectiva Estable] y Corpovael, S.A.B. de C.V. (Corpovael) [BBB+(mex) Perspectiva Estable] tienen presencia en 7 y 4 estados, respectivamente. En cuanto a volumen de ventas, Ruba vendió 12,107 unidades durante 2016, mientras que Javer vendió 18,352 unidades y Corpovael 10,350 unidades. Al cierre de 2016, la concentración en unidades de interés social para Ruba fue de 64.3%, mientras que 98.7% de las unidades vendidas por Corpovael corresponden a este segmento. Javer tiene mayor diversificación en ventas por tipo de vivienda, durante 2016, 24.4% de las unidades vendidas corresponden a interés social, 63.8% corresponden a vivienda media y el restante 11.8% a vivienda residencial.

Los indicadores financieros de apalancamiento y cobertura de intereses de Ruba se ubican en el rango fuerte comparados con los de otras empresas en el mismo rango de calificación. Fitch estima que en el mediano plazo el apalancamiento de Ruba, medido como deuda total a EBITDA, sea de alrededor de 1.0x y que su cobertura de intereses sea superior a 10.0x. Estos valores son fuertes para la categoría de calificación; sin embargo, los limitantes principales de la misma son la ciclicidad inherente de la industria y el acceso a financiamiento a lo largo de los distintos ciclos económicos. La calificación de Corporación Interamericana de Entretenimiento (CIE) [A(mex) Perspectiva Estable] incorpora que el emisor mantendrá una razón de deuda ajustada a EBITDA de alrededor de 2.0x en el mediano plazo y una cobertura de intereses de 8.0x en promedio. Fitch estima que en el mediano plazo Cemex, S.A.B. de C.V. (Cemex) [A(mex) Perspectiva Positiva] presentará indicadores de deuda ajustada a EBITDA de 4.0x con tendencia a la baja y una cobertura de intereses de alrededor de 3.5x. Su calificación también está sustentada por su perfil de negocios global. Para Xignux, S.A. de C.V. (Xignux) [A+(mex) Perspectiva Estable] Fitch proyecta una razón de deuda bruta a EBITDA de 3.0x y una cobertura de intereses de 3.2x en el mediano plazo.

## SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave de Fitch dentro de su caso base de calificación para el emisor incluyen:

- mantiene proporción de vivienda de interés social a vivienda media y residencial similar a la registrada en 2016;
- precios aumentan conforme a la inflación y el incremento en montos de préstamos del Infonavit;
- EBITDA anual entre MXN\$800 millones y MXN1,000 millones en los próximos años;
- requerimientos de capital de trabajo financiados con flujo propio;
- FFL de neutral a ligeramente negativo en mediano plazo;
- deuda a EBITDA de aproximadamente 1.0x en los siguientes años.

## SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Eventos que podrían influir en la calificación, a futuro, y derivar en una acción de calificación positiva:

- generación consistente de FFL positivo y un perfil de liquidez sólido;
- niveles de apalancamiento sostenidos a través del ciclo económico iguales o inferiores a 1.0x, manteniendo la diversificación geográfica actual y la consistencia en resultados robustos;
- una visibilidad mayor respecto a los retos que presenta el entorno operativo y el desempeño de la industria en México.

Eventos que podrían influir en la calificación, a futuro, y derivar en una acción de calificación negativa:

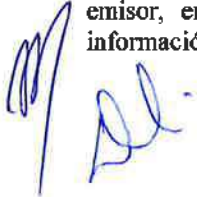
- volatilidad en la generación de flujo de efectivo como resultado de factores internos o de condiciones desfavorables para la empresa;
- niveles de apalancamiento superiores a 1.5x de manera sostenida debido a más requerimientos de capital de trabajo;
- desplazamientos lentos de vivienda, junto con una escala considerablemente menor y concentración geográfica o de segmentos.





La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 10 de octubre de 2017 incluye hasta septiembre 30, 2017.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (Ruba) y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.



6 de octubre de 2017

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.  
Prof. Pedro Rosales de León No. 7548  
Fracc. Jardines del Seminario C.P. 32507  
Cd. Juarez, Chihuahua, México  
Atención: Jesús Miguel Sandoval Armenta, Director General

**Re: Certificados bursátiles de largo plazo por hasta MXN500 millones con clave de pizarra RUBA 17 y con vencimiento en 2022.**

Estimado Sr. Sandoval:

En respuesta a su solicitud para obtener una calificación sobre el instrumento propuesto indicado arriba, S&P Global Ratings S.A. de C.V. ("S&P Global Ratings") le informa que asignó su calificación de emisión de largo plazo en escala nacional –CaVal– de "mxA".

Instrumentos calificados:

<b>Programa/ Instrumento</b>	<b>Monto del Principal Calificado</b>	<b>Fecha de Vencimiento Legal Final</b>	<b>Calificación</b>
<b>Certificados bursátiles de largo plazo</b>	<b>Hasta MXN500millones</b>	<b>2022</b>	<b>mxA</b>

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

Esta carta constituye la autorización de S&P Global Ratings para que disemine la calificación aquí indicada a las partes interesadas, conforme a las leyes y normativa aplicable. Por favor, vea el fundamento anexo que respalda la calificación o calificaciones. Cualquier publicación en cualquier sitio web hecha por usted o sus representantes deberá incluir el análisis completo de la calificación, incluyendo cualesquiera actualizaciones, siempre que aplique.

Para mantener la calificación o calificaciones, S&P Global Ratings debe recibir toda la información de acuerdo con lo indicado en los Términos y Condiciones aplicables. Usted entiende y acepta que S&P Global Ratings se basa en usted y sus representantes y asesores por lo que respecta a la exactitud, oportunidad y exhaustividad de la información que se entregue en relación con la calificación y con el flujo continuo de información relevante, como parte del proceso de vigilancia. Por favor, sírvase enviar toda la información vía electrónica a: [alexandre.michel@spglobal.com](mailto:alexandre.michel@spglobal.com).

---

# S&P Global Ratings

Para la información que no esté disponible en formato electrónico por favor enviar copias en papel a: S&P Global Ratings, Javier Barros Sierra 540, Torre II, PH2, Lomas de Santa Fe, 01219, Ciudad de México., Atención: Alexandre Michel.

S&P Global Ratings no lleva a cabo auditoría alguna y no asume ninguna obligación de realizar “due diligences” o verificación independiente de cualquier información que reciba. La calificación asignada constituye la opinión prospectiva de S&P Global Ratings respecto de la calidad crediticia del emisor calificado y/o la emisión calificada y no constituye una recomendación de inversión, pudiendo estar sujeta a modificación en cualquier momento de acuerdo con las metodologías de calificación de S&P Global Ratings.

La calificación o calificaciones están sujetas a los Términos y Condiciones que acompañan a la Carta Contrato aplicable a las mismas. Los Términos y Condiciones mencionados se consideran incorporados por referencia a la presente.

S&P Global Ratings le agradece la oportunidad de proveerle nuestra opinión de calificación. Para más información, por favor visite nuestro sitio Web en [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx). En caso de tener preguntas, por favor no dude en contactarnos. Gracias por elegir S&P Global Ratings.

Atentamente,



/L.M.

S&P Global Ratings S.A. de C.V.

Contactos analíticos

Nombre: Alexandre Michel

Teléfono #: +52 (55) 5081-4520

Correo electrónico: [alexandre.michel@spglobal.com](mailto:alexandre.michel@spglobal.com)

Nombre: Laura Martínez

Teléfono #: +52 (55) 5081-4425

Correo electrónico: [laura.martinez@spglobal.com](mailto:laura.martinez@spglobal.com)

6 de octubre de 2017

## Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

### Contactos analíticos:

Alexandre Michel, Ciudad de México 52 (55) 5081-4520; alexandre.michel@spglobal.com

Laura Martínez, Ciudad de México 52 (55) 5081-44205; laura.martinez@spglobal.com

### Resumen

- Inmobiliaria Ruba planea emitir certificados bursátiles quirografarios por un monto de hasta MXN500 millones con vencimiento en 2022. La empresa utilizará los fondos de dicha emisión principalmente para financiar sus inversiones de capital de trabajo, así como para fortalecer su liquidez.
- Asignamos nuestra calificación de 'mxA' a la emisión propuesta de certificados bursátiles de Ruba, y, al mismo tiempo, confirmamos las calificaciones de riesgo crediticio y de deuda existente en escala nacional de largo plazo de 'mxA', de Ruba, dado que no esperamos cambios significativos en los niveles de apalancamiento en el transcurso de los próximos años.
- La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que Ruba mantenga un sólido desempeño operativo y financiero en los próximos 12 meses, el cual también considera un crecimiento sostenible en sus ingresos, un margen de EBITDA entre 12% y 13%, una generación de flujo operativo libre positivo y liquidez fuerte. Aun considerando la nueva emisión, esperamos que la empresa mantenga índices crediticios sólidos incluyendo un índice de deuda a EBITDA por debajo de 1.5 veces (x) y de fondos operativos a deuda por encima del 60%.

### Fundamento

S&P Global Ratings asignó su calificación en escala nacional –CaVal– de 'mxA' a la emisión propuesta de certificados bursátiles quirografarios, con clave de pizarra RUBA 17, de acuerdo con la información que proporcionó el emisor, por un monto de hasta \$500 millones de pesos mexicanos (MXN) de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (Ruba). Al mismo tiempo, confirmó hoy sus calificaciones de riesgo crediticio y de deuda de largo plazo en escala nacional –CaVal– de 'mxA' de Ruba. La perspectiva de la calificación de riesgo crediticio es estable.

Durante el primer semestre de 2017, Ruba tomó una postura conservadora en cuanto a la inversión de tierra y en la urbanización de sus desarrollos, debido al contexto macroeconómico más desafiante en México, lo que se tradujo en un menor crecimiento de sus ingresos (11.6% menos frente al mismo periodo de 2016). Pese a lo anterior, la empresa mantuvo un sólido desempeño operativo y financiero, gracias a la flexibilidad de su modelo de negocio, su eficiencia operativa así como a una política financiera prudente en términos de compra de reserva territorial, uso de deuda y pago de dividendos.

Nuestro escenario base actualizado muestra que, tras una primera parte de 2017 lenta, Ruba buscará acelerar el crecimiento de sus ingresos en los próximos 12 a 24 meses sin comprometer la viabilidad de su negocio a largo plazo. Asimismo, esperamos que la empresa mantenga su estrategia de incrementar su participación en el segmento de la vivienda media y residencial, lo que en nuestra opinión aumentará

su precio promedio y permitirá reducir gradualmente su dependencia de los subsidios, al tiempo que mantiene un margen de EBITDA entre 12% y 13%. Finalmente, esperamos que Ruba mantenga una generación de flujo operativo libre positivo debido a su prudente estrategia de compra de tierras. En nuestra opinión, lo anterior debería traducirse en indicadores sólidos, reflejado en un índice de deuda a EBITDA y de fondos operativos (FFO, por sus siglas en inglés) a deuda por debajo de 1.5x y por arriba de 60%, respectivamente, en los próximos dos años. Por último, esperamos que la empresa continúe con su política moderada de pago de dividendos, reinvertiendo alrededor del 90% de sus utilidades netas en el negocio, lo que debería derivar en un indicador de flujo discrecional (DCF por sus siglas en inglés) a deuda entre 7% y 15%, respectivamente para 2017 y 2018.

Otras premisas incorporadas en nuestro escenario base para los siguientes dos años incluyen:

- Crecimiento más lento del producto interno bruto (PIB) y un índice de precios al consumidor (IPC) más alto en México, de alrededor de 2.2% y 6.1%, respectivamente, en 2017 y de 2.3% y 3.5% en 2018.
- Presupuesto para los subsidios de vivienda del gobierno federal de México de alrededor de MXN6,200 millones en 2017 y 2018.
- Aumento en los precios de venta promedio de alrededor de 18% en 2017 y de 7.5% en 2018.
- Disminución de alrededor del 8% en las unidades tituladas en 2017 y un incremento de 7% en 2018.
- Crecimiento de los ingresos de alrededor de 8% en 2017 y de 15% en 2018.
- Incremento moderado en los precios de los materiales de construcción y gastos administrativos relativamente estables como porcentaje de los ingresos.
- Requerimientos de capital de trabajo altos pero controlados en los siguientes dos años de alrededor de MXN615 millones en 2017 y MXN725 millones en 2018, lo que refleja principalmente la adquisición de reserva territorial.
- Pago de dividendos de alrededor de 10% de la utilidad neta del año anterior, e
- Incremento en el nivel de deuda de alrededor de MXN370 millones en 2017 (considerando la emisión propuesta de MXN500 millones y aproximadamente MXN130 millones en la amortización de deuda durante el periodo), con una reducción de aproximadamente MXN345 millones en 2018.

Con base en estos supuestos, obtenemos los siguientes indicadores crediticios para 2017 y 2018:

- Margen EBITDA de aproximadamente 12.5% y 12.8%.
- Deuda a EBITDA de aproximadamente 1.3x y 1.0x.
- FFO a deuda arriba del 60.0% en ambos años, y
- DCF a deuda de aproximadamente 7.4% y 15.1%.

En nuestra opinión, los factores que siguen limitando el nivel de calificación están relacionados con el hecho de que Ruba sigue altamente expuesta al otorgamiento de hipotecas por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit; escala global, moneda extranjera, BBB+/Estable/A-2 y moneda local, A-/Estable/A-2 y escala nacional, mxAAA/Estable/mxA-1+) y a otros programas de subsidio gubernamentales relacionados con los segmentos de bajo ingreso. Sin embargo, consideramos que la desarrolladora de vivienda mantiene la flexibilidad operativa suficiente para capturar las tendencias y oportunidades del mercado, particularmente, en el segmento de ingreso medio y residencial, que esperamos represente una mayor proporción de sus unidades vendidas e ingresos en adelante. Además, Ruba continúa con cierta concentración en los estados del norte de México, a pesar de que ha logrado una mayor diversificación geográfica durante los últimos años. Asimismo, los incrementos en los costos relacionados con potenciales alzas adicionales en los precios de los materiales para la construcción podrían presionar en cierta medida los márgenes de EBITDA, aunque



esperamos que éstos se mantendrán entre 12% y 13% en los próximos años si la empresa ejecuta su plan de diversificación de productos, nivel que consideramos ligeramente menor al promedio de sus pares en la industria.

Por otro lado, Ruba ha mantenido una clara y conservadora estrategia de negocio –que incluye su plan para aumentar sus adquisiciones de tierra a través de alianzas estratégicas con el fin de aumentar su eficiencia operativa y disminuir inversiones en capital de trabajo. Además, su experiencia en la adquisición de reserva de tierra estratégicamente ubicada, así como una oferta de productos en línea con la política de vivienda actual del gobierno, son factores que continuarán apoyando la posición de mercado de la compañía en los siguientes años.

#### *Liquidez*

Seguimos evaluando la liquidez de Ruba como fuerte. Esperamos que las fuentes de efectivo brinden cobertura a los usos de efectivo en más de 1.5x durante los próximos 12 meses, y que esta relación se mantenga mayor a 1.0x en el siguiente periodo de 12 meses. También esperamos que las fuentes superen los usos incluso si el EBITDA disminuye 50%. En nuestra opinión, la compañía tiene suficiente flexibilidad para absorber eventos de alto impacto y baja probabilidad sin tener que refinanciar su deuda.

Además, consideramos que Ruba mantiene una fuerte relación con diversos bancos y que mantiene una prudente administración de riesgos, en general. También incorporamos en nuestro análisis de liquidez el hecho que la empresa cuenta con un cómodo perfil de vencimientos de deuda, y su efectivo disponible, al 30 de junio 2017, excedía su deuda total.

#### Principales fuentes de liquidez:

- MXN1,037 millones de efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2017.
- Línea de crédito comprometida y disponible con la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF; mxAAA/Estable/mxA-1+) por MXN296 millones al 30 de junio de 2017.
- FFO esperado para los siguientes 12 meses por aproximadamente MXN876 millones.

#### Principales usos de liquidez en los próximos 12 meses:

- Vencimientos de deuda por MXN259 millones al 30 de junio de 2017.
- Requerimientos de capital de trabajo por aproximadamente MXN670 millones.
- Gastos de inversión de MXN25 millones, y
- Pago de dividendos por alrededor de MXN70 millones.

Cabe señalar que esperamos que Ruba siga cumpliendo con sus restricciones financieras (*covenants*) en los próximos 12 meses. Si bien esperamos un alza en su índice de deuda a EBITDA de 1.3x al cierre de 2017, consideramos que la empresa debería desapalancar gradualmente su estructura de capital en 2018, lo que le permitirá tener un margen de maniobra significativo de alrededor de 50% bajo sus *covenants*.

#### Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que los recursos de la emisión propuesta serán utilizados para impulsar el crecimiento de Ruba en los siguientes 12 a 24 meses. Esperamos que la compañía continúe enfocándose en mejorar su diversificación de producto, con una mayor proporción de sus ventas provenientes de los segmentos de ingresos medios y residenciales, lo que estimamos derive en un margen de EBITDA que tienda hacia el área de 12.5% al cierre de 2017. Además, esperamos que la empresa genere un flujo libre operativo positivo, manteniendo una política financiera prudente con respecto a la adquisición de tierra, al pago de dividendos y al uso de deuda, lo que se traducirá en una relación de deuda a EBITDA ligeramente por encima de 1.0x y de FFO a deuda por encima del 60% a

finales de 2017 y 2018. Además, consideramos que la liquidez de la compañía seguirá siendo fuerte.

*Escenario positivo*

Podríamos subir la calificación de Ruba en los siguientes 18 a 24 meses, si su margen de EBITDA se mantiene consistentemente por encima del 12%, junto con un historial de generación de flujo operativo positivo, al tiempo que mantiene indicadores crediticios en los niveles actuales, incluso durante periodos de menor crecimiento económico, y que también mantenga su liquidez fuerte.

*Escenario negativo*

Podríamos revisar la calificación de Ruba a la baja en los siguientes 12 meses, si se deterioran sus indicadores crediticios con un índice de deuda a EBITDA por arriba de 1.5x, y de FFO a deuda por debajo de 60%, de manera consistente. Lo anterior podría derivarse de una rentabilidad menor a la esperada que resulte en un margen de EBITDA por debajo de 9%, o de una agresiva estrategia de financiamiento de deuda para respaldar su adquisición de tierra o el financiamiento de nuevos proyectos con el fin de acelerar su estrategia de crecimiento.

**Síntesis de los factores de calificación**

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	
Calificación de riesgo crediticio	
Escala Nacional	mxA/Estable/--
Riesgo del negocio	Débil
Riesgo país	Moderadamente elevado
Riesgo de la industria	Moderadamente elevado
Posición competitiva	Débil
Riesgo financiero	Intermedio
Flujo de efectivo/apalancamiento	Intermedio
Modificadores	
Efecto de diversificación/cartera	Neutral (sin impacto)
Estructura de capital	Neutral (sin impacto)
Liquidez	Fuerte (sin impacto)
Política financiera	Neutral (sin impacto)
Administración y gobierno corporativo	Razonable (sin impacto)
Análisis comparativo de calificación	Neutral (sin impacto)

**Análisis de Recuperación**

*Factores analíticos clave*

- Asignamos nuestra calificación de emisión en escala nacional de 'mxA' a la emisión propuesta de certificados bursátiles de largo plazo quirografarios de Ruba, por un monto de hasta MXN500 millones con vencimiento en 2022, al amparo de su programa por hasta MXN1,000 millones.
- También, confirmamos nuestra calificación de emisión en escala nacional de 'mxA' de los certificados bursátiles existentes de largo plazo quirografarios por MXN500 millones con vencimientos en 2020 y emitidos por la empresa.
- La calificación de recuperación sobre los certificados bursátiles existentes y propuestos de '3' indica nuestra expectativa de una recuperación significativa (de 50% a 90%; estimación redondeada de 65%) para los tenedores en caso de un incumplimiento de pago. La calificación

de recuperación está, sin embargo, limitada a '3' por la jurisdicción de México que consideramos menos favorable para los acreedores durante regímenes de insolvencia o de quiebra y por el hecho que los certificados bursátiles no son garantizados.

- Nuestro escenario simulado contempla un incumplimiento en 2022 que se detonaría por un descenso en los ingresos y una contracción en los márgenes brutos y de EBITDA. Al mismo tiempo, asumimos que la empresa continuaría invirtiendo en las obras en proceso hasta que consuma todo su efectivo. El detonante de esta situación se derivaría de una desaceleración inesperada en la generación de hipotecas que financia la banca comercial, el Infonavit y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (mxAAA/Estable/mxA-1+).
- Valuamos a Ruba utilizando un enfoque discreto de valuación de activos, asumiendo un proceso de liquidación en caso de incumplimiento o de procedimiento de insolvencia. Los activos primarios de la empresa son sus inventarios (incluyendo los inventarios terminados, obra en proceso y la reserva de tierra) y sus cuentas por cobrar. Por lo tanto, aplicamos un recorte sobre los inventarios y las cuentas por cobrar en el punto de incumplimiento, asumiendo que una liquidación inmediata implicaría su venta a un descuento significativo. En el punto de incumplimiento, estimamos un valor bruto de la empresa de unos MXN3,809 millones.

#### *Supuestos de incumplimiento simulado*

- Año de incumplimiento simulado: 2022
- Jurisdicción: Mexico

#### *Cascada simplificada*

- Valor bruto de la empresa en incumplimiento: MXN3,810 millones
- Costos administrativos: MXN190 millones
- Valor neto de la empresa en incumplimiento: MXN3,620 millones
- Pasivos prioritarios\*: MXN2,055 millones
- Deuda que tiene prioridad contractual o estructural a los acreedores de las notas senior no garantizadas\*\*: MXN350 millones, asumiendo que el 85% de la línea comprometida con la SHF sea dispuesta en el punto de incumplimiento.
- Valor de la garantía disponible para los acreedores senior no garantizados: MXN1,215 millones
- Certificados bursátiles\*\*: MXN720 millones
- Expectativas de recuperación\*\*\*: 70%-90% (estimación redondeada de 65%).

\* Los pasivos prioritarios incluyen proveedores y otras cuentas por pagar, impuestos por pagar, y los beneficios a empleados.

\*\* Todos los montos de deuda incluyen seis meses de pre-petición de intereses.

\*\*\* Redondeado al 5% más cercano.

---

## DETALLE DE LA CALIFICACIÓN ASIGNADA

---

CLAVE DE PIZARRA	CALIFICACIÓN ACTUAL	CALIFICACIÓN ANTERIOR
RUBA 17	mxA	N.C.
N.C. – No calificada		

---

---

## DETALLE DE LA CALIFICACIÓN CONFIRMADA

---

CLAVE DE PIZARRA	CALIFICACIÓN ACTUAL	CALIFICACIÓN ANTERIOR
RUBA 15	mxA	mxA

---

## Criterios y Artículos Relacionados

### Criterios

- [Tablas de correlación de escalas nacionales y regionales de S&P Global Ratings](#), 14 de agosto de 2017.
- [Metodología de calificaciones de grupo](#), 19 de noviembre de 2013.
- [Calificaciones crediticias en escala nacional y regional](#), 22 de septiembre de 2014.
- [Criterios de calificaciones de recuperación \(recupero\) para emisores corporativos de grado especulativo](#), 7 de diciembre de 2016.
- [Metodología y supuestos para la evaluación de riesgo país](#), 19 de noviembre de 2013.
- [Uso del listado de Revisión Especial \(CreditWatch\) y Perspectivas](#), 14 de septiembre de 2009.
- [Metodología: Evaluaciones para clasificar jurisdicciones](#), 20 de enero de 2016.
- [Metodología: Factores crediticios de la administración y gobierno corporativo para empresas y aseguradoras](#), 13 de noviembre de 2012.
- [Criterios para calificar empresas 2008: Calificación de emisiones](#), 15 de abril de 2008.
- [Metodología: Riesgo de la industria](#), 19 de noviembre de 2013.
- [Metodología para calificar empresas](#), 19 de noviembre de 2013.
- [Metodología para calificar empresas: Índices y Ajustes](#), 19 de noviembre de 2013.
- [Factores Crediticios Clave para la Industria de Desarrolladores Inmobiliarios y de Vivienda](#), 3 de febrero de 2014.
- [Metodología para aplicar calificaciones de recuperación a emisiones calificadas en escala nacional](#), 22 de septiembre de 2014.
- [Metodología y Supuestos: Descriptores de liquidez para emisores corporativos](#), 16 de diciembre de 2014.

### Artículos Relacionados

- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#).
- [MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal \(Nacional\)](#).
- [Revisión del sector: Será un año complicado pero los desarrolladores de vivienda en México sortearán los riesgos de corto plazo](#), 20 de febrero de 2017.
- [S&P Global Ratings confirma calificaciones de riesgo crediticio y deuda de 'mxA' de Inmobiliaria Ruba; la perspectiva se mantiene estable](#), 21 de abril de 2017.

*Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener mayor información vea nuestros Criterios de Calificación en [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx)*

## INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

*1) Información financiera al 30 de junio de 2017.*

*2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas –en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva –por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.*

*La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.*



Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información, sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (conjuntamente denominadas S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y todos sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES S&P DENIEGAN TODAS Y CUALESQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPTIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido, son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (como tal término se describe más abajo) de S&P no constituyen recomendaciones para comprar, retener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna, y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde esté registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadoradora reconocer en una jurisdicción una calificación emitida en otra jurisdicción para fines regulatorios determinados, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes S&P no asumen obligación alguna derivada de la asignación, retiro o suspensión de un reconocimiento así como cualquier responsabilidad por cualesquiera daños que se aleguen como derivados en relación a ello. S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

*S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx), [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar), [www.standardandpoors.cl](http://www.standardandpoors.cl) [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) (gratuitos) y en [www.ratingdirect.com](http://www.ratingdirect.com) y [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) (por suscripción) y pueden distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).*

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.

#### **15.4 INFORMACIÓN FINANCIERA.**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia: (i) al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de abril de 2017 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, el cual fue presentado a la BMV y a la CNBV el 9 de octubre de 2017 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>; y (ii) la información de los instrumentos financieros derivados por los reportes trimestrales correspondientes a: (a) los trimestres terminados el 30 de junio de 2015, 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 27 de julio de 2015, 22 de octubre de 2015 y 19 de abril de 2016, respectivamente; (b) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2016, 30 de junio de 2016, 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2016, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2016, 26 de julio de 2016, 25 de octubre de 2016 y 28 de abril de 2017, respectivamente; y (c) los trimestres terminados el 31 de marzo de 2017, 30 de junio de 2017 y 30 de septiembre de 2017, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV el 3 de abril de 2017, 28 de julio de 2017 y 9 de octubre de 2017, respectivamente y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección <http://www.ruba.com.mx/rubacorporativo>.*