

SUPLEMENTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 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.



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 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:

Emisora	Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs.
Plazo de Vigencia del Programa	5 (cinco) años contados a partir de la autorización del Programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Tipo de Oferta:	Oferta pública, primaria nacional.
Número de la Emisión:	Primera Emisión realizada al amparo del Programa.
Clave de Pizarra de la Emisión:	“RUBA 15”.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de largo plazo.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos, moneda nacional.
Valor nominal de los Certificados:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Monto Total de la Oferta:	\$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Bursátiles:	5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles.
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	1,820 (mil ochocientos veinte) días contados a partir de la fecha de emisión.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	20 de julio de 2015.
Fecha de la Oferta Pública:	21 de julio de 2015.
Fecha de Construcción de Libro:	21 de julio de 2015.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	22 de julio de 2015.
Fecha de Emisión:	23 de julio de 2015.
Fecha de Registro y Cruce en la BMV:	23 de julio de 2015.
Fecha de Liquidación:	23 de julio de 2015.
Mecanismo de Colocación:	Cierre de libro tradicional.
Mecanismo de Asignación:	Asignación discrecional a tasa única.
Fecha de Vencimiento:	16 de julio de 2020.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado otorga a su titular los Derechos señalados en el Título que documenta los Certificados Bursátiles.
Recursos Netos que obtendrá la Emisora:	La Emisora obtendrá \$490,170,641.49 (cuatrocientos noventa millones ciento setenta mil seiscientos cuarenta y un Pesos 49/100 M.N.) como Recursos Netos de la Emisión, una vez descontados los gastos relacionados con la Emisión los cuales ascienden a \$9,829,358.51 (nueve millones ochocientos veintinueve mil trescientos cincuenta y ocho Pesos 51/100 M.N.), según se describe en la sección “VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del Suplemento.
Tendencia:	El 28 de julio de 2015 se presentará información financiera interna de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de junio de 2015. Asimismo, la tendencia esperada en la situación financiera de la Emisora, con base en lo observado en los ejercicios anteriores, es de un constante crecimiento en unidades escrituradas de 19%, en ingresos de 35% y de 64% en la utilidad neta en comparación con los primeros seis meses de 2014. Por otra parte, se tiene la expectativa de un incremento en el endeudamiento con costo a \$306,000,000.00, lo cual

Calificación otorgada por Fitch Ratings, S.A. de C.V.:	<p>implica un aumento en la razón de deuda financiera con costo a EBITDA de 0.42 veces. Por lo que se refiere a los Gastos de Operación, estos se estiman que crecerán un 29%. En conclusión, se espera una tendencia favorable de resultados en la situación financiera de la Emisora.</p> <p>‘A (mex)’, la cual “indica 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”. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.</p>
Calificación otorgada por Standard & Poor’s, S.A. de C.V.:	<p>“mxA”, la cual significa que: “la deuda es algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional”. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.</p>
Pago de Intereses y Tasa de Interés:	<p>Factor de Riesgo: La calificación otorgada no se encuentra fundamentada con la información más reciente disponible, ya que se encuentra basada únicamente en información financiera al 31 de diciembre de 2014 de la Emisora.</p> <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>
Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada Aplicable al Primer Periodo de Intereses: Intereses Moratorios:	<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 TIIE, 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>5.81% (cinco punto ochenta y uno por ciento).</p>
Periodicidad de Pago de Intereses:	<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 2.0% (dos punto cero 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>
Amortización de Principal:	<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.</p> <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 de 4 de enero de 2018, en las fechas señalados 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>
Amortización Anticipada:	<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>
Aumento en el Número de Certificados Bursátiles al Amparo de la Presente	<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</p>

Emisión:	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 “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.24 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión”.
Garantía	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	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, México, Distrito Federal, 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.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando 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.
Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado:	Las obligaciones de hacer, no hacer y causas de vencimiento anticipado aplicables a la presente Emisión, serán las señaladas en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA. – 2.30 Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado” del presente Suplemento.
Depositario:	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
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.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



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



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

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. 2928-4.15-2015-007-01, 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 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, o en el portal de internet de la Emisora: www.ruba.com.mx o en el portal de internet de la CNBV en la siguiente dirección www.cnbv.gob.mx. Ninguna de dichas páginas de internet forman parte del presente Suplemento.

México, D.F., a 23 de julio de 2015.

Autorización CNBV para publicación 153/5549/2015 de fecha 17 de julio de 2015.

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. PLAN DE DISTRIBUCIÓN**
- VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA**
- VII. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA**
- VIII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN**
- IX. FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEA DE TENEDORES**
- X. PARTICIPANTES RELEVANTES**
- XI. PERSONAS RESPONSABLES**
- XII. ANEXOS**
 - 12.1 COPIA DEL TÍTULO QUE DOCUMENTA LA EMISIÓN.**
 - 12.2 OPINIÓN LEGAL.**
 - 12.3 CALIFICACIONES.**

El presente Suplemento es parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/5549/2015 de fecha 17 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 han sido autorizados para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento, en el Prospecto o en los documentos relacionados con la Emisión y deberá entenderse como no autorizada por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes.

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.

Término	Definición
“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, Distrito Federal 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 2014, 2013 y 2012; así como la revisión limitada de los estados financieros de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2015 comparado con el trimestre terminado el 31 de marzo de 2014.
“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, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
“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 de 4 de enero de 2018 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	Significa, para cualquier trimestre, la razón de (i) la UAFIDA Consolidada ,

Intereses Consolidada”	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.

Primera Emisión realizada al amparo del Programa.

2.7 Clave de pizarra.

“RUBA 15”.

2.8 Monto Total de la Emisión.

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

2.9 Número de Certificados.

5,000,000.00 (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.

2.15 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.

20 de julio de 2015.

2.16 Fecha de Construcción de Libro.

21 de julio de 2015.

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

22 de julio de 2015.

2.18 Fecha de Emisión.

23 de julio de 2015.

2.19 Fecha de Registro y Cruce en la BMV.

23 de julio de 2015.

2.20 Fecha de Liquidación.

23 de julio de 2015.

2.21 Fecha de Vencimiento.

16 de julio de 2020.

2.22 Recursos Netos que Obtendrá la Emisora.

La Emisora obtendrá \$490,170,641.49 (cuatrocientos noventa millones ciento setenta mil seiscientos cuarenta y un Pesos 49/100 M.N.) como Recursos Netos de la Emisión, una vez descontados los gastos relacionados con la Emisión los cuales ascienden a \$9,829,358.51 (nueve millones ochocientos

veintinueve mil trescientos cincuenta y ocho Pesos 51/100 M.N.), según se describe en la sección “VI. *GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA*” del presente 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 de 4 de enero de 2018 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
jueves, 04 de enero de 2018	1	\$41,666,666.67	\$458,333,333.33	\$91.666667
jueves, 29 de marzo de 2018	2	\$41,666,666.67	\$416,666,666.67	\$83.333333
jueves, 21 de junio de 2018	3	\$41,666,666.67	\$375,000,000.00	\$75.000000
jueves, 13 de septiembre de 2018	4	\$41,666,666.67	\$333,333,333.33	\$66.666667
jueves, 06 de diciembre de 2018	5	\$41,666,666.67	\$291,666,666.67	\$58.333333
jueves, 28 de febrero de 2019	6	\$41,666,666.67	\$250,000,000.00	\$50.000000
jueves, 23 de mayo de 2019	7	\$41,666,666.67	\$208,333,333.33	\$41.666667
jueves, 15 de agosto de 2019	8	\$41,666,666.67	\$166,666,666.67	\$33.333333
jueves, 07 de noviembre de 2019	9	\$41,666,666.67	\$125,000,000.00	\$25.000000
jueves, 30 de enero de 2020	10	\$41,666,666.67	\$83,333,333.33	\$16.666667
jueves, 23 de abril de 2020	11	\$41,666,666.67	\$41,666,666.67	\$8.333333

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 y el importe de la Prima por Amortización Anticipada (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.

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, México, Distrito Federal, 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, México, D.F., 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 hrs., 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 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 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 solicite, 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 hrs. 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 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).

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, 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.

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.

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).

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 incumpliere 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 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).
- 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 Compañía 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)’, la cual “indica 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”.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.

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

“mxA”, la cual significa que: “la deuda es algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional”. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.

Factor de Riesgo: La calificación otorgada no se encuentra fundamentada con la información más reciente disponible, ya que se encuentra basada únicamente en información financiera al 31 de diciembre de 2014 de la Emisora.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora.

2.33 Depositario.

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

2.34 Posibles Adquirentes.

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera 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.

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

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 153/5549/2015 de fecha 17 de julio de 2015 y se encuentra inscrito en el RNV con el número 2928-4.15-2015-007-01.

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 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 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 Hábiles 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:

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

En donde:

I	=	Interés bruto a pagar del Periodo de Intereses que corresponda.
VN	=	Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB	=	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 en su domicilio social, 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 y a la BMV a través del SEDI y/o 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 hrs. de esa fecha.

El Título correspondiente a la presente Emisión, permanecerá en depósito en Indeval, en cuyas oficinas se hará el pago del importe de los intereses ordinarios correspondientes a cada Periodo de Intereses e igualmente, 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 5.81% (cinco punto ochenta y uno 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

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.

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	jueves, 20 de agosto de 2015	34	jueves, 01 de marzo de 2018
2	jueves, 17 de septiembre de 2015	35	jueves, 29 de marzo de 2018
3	jueves, 15 de octubre de 2015	36	jueves, 26 de abril de 2018
4	jueves, 12 de noviembre de 2015	37	jueves, 24 de mayo de 2018
5	jueves, 10 de diciembre de 2015	38	jueves, 21 de junio de 2018
6	jueves, 07 de enero de 2016	39	jueves, 19 de julio de 2018
7	jueves, 04 de febrero de 2016	40	jueves, 16 de agosto de 2018
8	jueves, 03 de marzo de 2016	41	jueves, 13 de septiembre de 2018
9	jueves, 31 de marzo de 2016	42	jueves, 11 de octubre de 2018
10	jueves, 28 de abril de 2016	43	jueves, 08 de noviembre de 2018
11	jueves, 26 de mayo de 2016	44	jueves, 06 de diciembre de 2018
12	jueves, 23 de junio de 2016	45	jueves, 03 de enero de 2019
13	jueves, 21 de julio de 2016	46	jueves, 31 de enero de 2019
14	jueves, 18 de agosto de 2016	47	jueves, 28 de febrero de 2019
15	jueves, 15 de septiembre de 2016	48	jueves, 28 de marzo de 2019
16	jueves, 13 de octubre de 2016	49	jueves, 25 de abril de 2019
17	jueves, 10 de noviembre de 2016	50	jueves, 23 de mayo de 2019
18	jueves, 08 de diciembre de 2016	51	jueves, 20 de junio de 2019
19	jueves, 05 de enero de 2017	52	jueves, 18 de julio de 2019
20	jueves, 02 de febrero de 2017	53	jueves, 15 de agosto de 2019
21	jueves, 02 de marzo de 2017	54	jueves, 12 de septiembre de 2019
22	jueves, 30 de marzo de 2017	55	jueves, 10 de octubre de 2019
23	jueves, 27 de abril de 2017	56	jueves, 07 de noviembre de 2019
24	jueves, 25 de mayo de 2017	57	jueves, 05 de diciembre de 2019
25	jueves, 22 de junio de 2017	58	jueves, 02 de enero de 2020
26	jueves, 20 de julio de 2017	59	jueves, 30 de enero de 2020
27	jueves, 17 de agosto de 2017	60	jueves, 27 de febrero de 2020
28	jueves, 14 de septiembre de 2017	61	jueves, 26 de marzo de 2020
29	jueves, 12 de octubre de 2017	62	jueves, 23 de abril de 2020
30	jueves, 09 de noviembre de 2017	63	jueves, 21 de mayo de 2020
31	jueves, 07 de diciembre de 2017	64	jueves, 18 de junio de 2020
32	jueves, 04 de enero de 2018	65	jueves, 16 de julio de 2020
33	jueves, 01 de febrero de 2018		

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 2.0% (dos punto cero 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 \$490,170,641.49 (cuatrocientos noventa millones ciento setenta mil seiscientos cuarenta y un Pesos 49/100 M.N.), los cuales equivalen aproximadamente al 98.03% 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:

Concepto	(De ser aplicable)	Porcentaje de la Emisión
Monto Total de la Emisión	\$500'000,000.00	100.00%
Gastos de la Emisión	\$9,829,358.51	1.97%
Recursos Netos por la Emisión	\$490,170,641.49	98.03%
Remanente a Ruba	\$490,170,641.49	98.03%

V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

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

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. 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. Un día después 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. La fecha de construcción de libro es el 21 de julio de 2015.

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 23 de julio de 2015.

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.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer distribuyó aproximadamente el 46.90% (cuarenta y seis punto noventa por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 53.10% (cincuenta y tres punto diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer no colocó Certificados Bursátiles entre Personas Relacionadas con Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

669,191 (seiscientos sesenta y nueve mil ciento noventa y uno) Certificados Bursátiles, que representan aproximadamente el 13.38% (trece punto treinta y ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles fueron colocados entre Personas Relacionadas con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Ninguno de los Intermediarios Colocadores tendrá a su cargo la concentración de las posturas. Asimismo, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, 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 suscribirá más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la presente Emisión, en lo individual o en grupo. En relación con lo anterior, los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que los Certificados Bursátiles fueron colocados entre Personas Relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) 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.

VI. 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:

Gasto	Monto	IVA	Monto Total
Comisión por Intermediación y Colocación			
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$3'500,000.00	\$560,000.00	\$4'060,000.00
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$3'500,000.00	\$560,000.00	\$4'060,000.00
Costos de Inscripción en el RNV*	\$350,000.00	-	\$350,000.00
Pago de estudio y trámite ante la CNBV*	\$19,797.00	-	\$19,797.00
Costos de Listado en la BMV	\$213,499.53	\$34,159.92	\$247,659.45
Honorarios por servicios legales de Ruba	\$200,000.00	\$32,000.00	\$232,000.00
Cuota INDEVAL	\$75.00	\$12.00	\$87.00
Honorarios de las Agencias Calificadoras			
Standard & Poor's, S.A. de C.V.	\$325,000.00	\$52,000.00	\$377,000.00
Fitch Ratings, S.A. de C.V.	\$300,000.00	\$48,000.00	\$348,000.00
Honorarios del Representante Común	\$116,219.88	\$18,595.18	\$134,815.06
Total	\$8,524,591.41	\$1,304,767.10	\$9,829,358.51

*Este gasto no genera IVA.

VII. 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:

	Antes de la Emisión	Emisión RUBA 15	Después de la Emisión
PASIVO A CORTO PLAZO			
Pasivo Bancario a Corto Plazo	\$62,651	-	\$62,651
Otros Pasivos a Corto Plazo	\$1,637,859	-	\$1,637,859
Total Pasivo a Corto Plazo	\$1,700,510	-	\$1,700,510
PASIVO LARGO PLAZO			
Pasivo Bancario a Largo Plazo	\$65,288		\$65,288
Pasivo Bursátil a Largo Plazo	-	\$500,000	\$500,000
Otros Pasivos a Largo Plazo	\$118,309		\$118,309
Total Pasivo a Largo Plazo	\$183,597	\$500,000	\$683,597
TOTAL PASIVO	\$1,884,107	\$500,000	\$2,384,107
CAPITAL CONTABLE	\$4,368,458		\$4,368,458
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	\$6,252,565	\$500,000	\$6,752,565

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

VIII. 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 mayoría de los Tenedores, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles. El Representante Común tendrá, entre otras, las siguientes facultades y obligaciones:

- (i) autorizar con su firma 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, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y de no hacer 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;
- (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, los documentos o contratos que se deban celebrar con la Emisora;
- (vii) 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;
- (viii) 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
- (ix) 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.

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 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.

IX. 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 regirán, conforme al artículo 68 de la LMV, por las disposiciones aplicables en la LGOTC, y en lo previsto por ésta, se regirán 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 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 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 dejaren 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) 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 correspondiente 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 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. 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 cualesquiera 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.

(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.

X. 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 Jazmin L. Ramírez Sepúlveda Reyna Ivonne Aviña Rivera
 Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador Líder	Angel Espinosa García Gonzalo Manuel Mañón Suárez
 Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador Líder	Nathan Moussan Farca Carlos Eduardo Chiquini Carballada Carlos Leonardo Valdovinos Canales
 Gossler, S.C.	Auditor Externo de la Emisora	Manuel Esparza Zuberza
 SANTAMARINA Y STETA Santamarina y Steta, S.C.	Asesores Legales Externos de la Emisora	Alfonso Castro Díaz Ana Paula Buchanan García
 Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común	Elena Rodríguez Moreno

XI. 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.

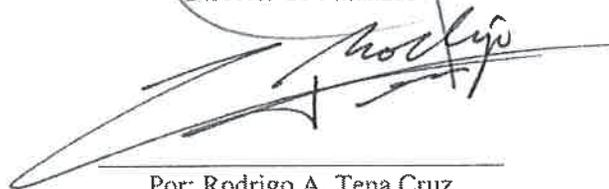
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.



Por: Jesús M. Sandoval Armenta
Director General



Por: Ramón Vidal López
Director de Finanzas



Por: Rodrigo A. Tena Cruz
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.

CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER



Por: Martha Alicia Marrón Sandoval
Cargo: Apoderado



Por: Ángel Espinosa García
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.

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



Por: Nathan Moussan Farca

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 2014, 2013 y 2012, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente Suplemento, fueron dictaminados con fecha 14 de abril de 2015, 14 de abril de 2014 y 10 de abril de 2013, 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 fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

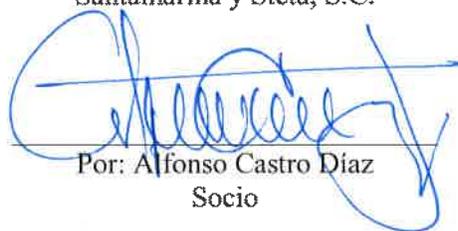
Gossler, S.C.
Miembros de Crowe Horwath International



Por: Manuel Esparza Zuberza
Cargo: Socio

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, appearing to read 'Alfonso Castro Díaz', written over a horizontal line.

Por: Alfonso Castro Díaz
Socio

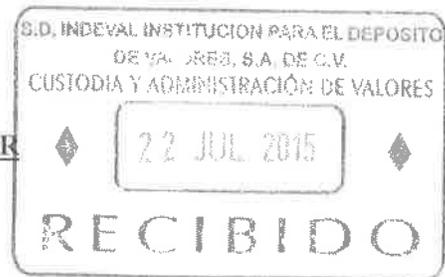
XII. ANEXOS

12.1. COPIA DEL TÍTULO QUE DOCUMENTA LA EMISIÓN.

CERTIFICADOS BURSÁTILES AL PORTADOR

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

“RUBA 15”



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. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), 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. Indeval 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 primera emisión realizada al amparo del Programa a la cual se le proporcionó la inscripción en el Registro Nacional de Valores número 2928-4.15-2015-007-01, mediante oficio número 153/5549/2015 de fecha 17 de julio de 2015, 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, 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.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

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, Distrito Federal 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 “RUBA 15”.

“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; 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 de 4 de enero de 2018 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, 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.

“THE” 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. 23 de julio de 2015.

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. 16 de julio de 2020.

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 Hábiles 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:

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

En donde:

- I = Interés bruto a pagar del Periodo de Intereses que corresponda.
VN = Principal Insoluto de los de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB = 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 en su domicilio social, 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 y a la BMV a través del SEDI y/o 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 hrs. 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 e igualmente, 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.
5.81% (cinco punto ochenta y uno 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 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.

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	jueves, 20 de agosto de 2015	34	jueves, 01 de marzo de 2018
2	jueves, 17 de septiembre de 2015	35	jueves, 29 de marzo de 2018
3	jueves, 15 de octubre de 2015	36	jueves, 26 de abril de 2018
4	jueves, 12 de noviembre de 2015	37	jueves, 24 de mayo de 2018
5	jueves, 10 de diciembre de 2015	38	jueves, 21 de junio de 2018
6	jueves, 07 de enero de 2016	39	jueves, 19 de julio de 2018
7	jueves, 04 de febrero de 2016	40	jueves, 16 de agosto de 2018
8	jueves, 03 de marzo de 2016	41	jueves, 13 de septiembre de 2018
9	jueves, 31 de marzo de 2016	42	jueves, 11 de octubre de 2018
10	jueves, 28 de abril de 2016	43	jueves, 08 de noviembre de 2018
11	jueves, 26 de mayo de 2016	44	jueves, 06 de diciembre de 2018
12	jueves, 23 de junio de 2016	45	jueves, 03 de enero de 2019
13	jueves, 21 de julio de 2016	46	jueves, 31 de enero de 2019
14	jueves, 18 de agosto de 2016	47	jueves, 28 de febrero de 2019
15	jueves, 15 de septiembre de 2016	48	jueves, 28 de marzo de 2019
16	jueves, 13 de octubre de 2016	49	jueves, 25 de abril de 2019
17	jueves, 10 de noviembre de 2016	50	jueves, 23 de mayo de 2019
18	jueves, 08 de diciembre de 2016	51	jueves, 20 de junio de 2019
19	jueves, 05 de enero de 2017	52	jueves, 18 de julio de 2019
20	jueves, 02 de febrero de 2017	53	jueves, 15 de agosto de 2019
21	jueves, 02 de marzo de 2017	54	jueves, 12 de septiembre de 2019
22	jueves, 30 de marzo de 2017	55	jueves, 10 de octubre de 2019
23	jueves, 27 de abril de 2017	56	jueves, 07 de noviembre de 2019
24	jueves, 25 de mayo de 2017	57	jueves, 05 de diciembre de 2019
25	jueves, 22 de junio de 2017	58	jueves, 02 de enero de 2020
26	jueves, 20 de julio de 2017	59	jueves, 30 de enero de 2020
27	jueves, 17 de agosto de 2017	60	jueves, 27 de febrero de 2020
28	jueves, 14 de septiembre de 2017	61	jueves, 26 de marzo de 2020
29	jueves, 12 de octubre de 2017	62	jueves, 23 de abril de 2020
30	jueves, 09 de noviembre de 2017	63	jueves, 21 de mayo de 2020
31	jueves, 07 de diciembre de 2017	64	jueves, 18 de junio de 2020
32	jueves, 04 de enero de 2018	65	jueves, 16 de julio de 2020
33	jueves, 01 de febrero de 2018		

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 2.0% (dos punto cero 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 de 4 de enero de 2018 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
jueves, 04 de enero de 2018	1	\$41'666,666.67	\$458,333,333.33	\$91.666667
jueves, 29 de marzo de 2018	2	\$41'666,666.67	\$416,666,666.67	\$83.333333
jueves, 21 de junio de 2018	3	\$41'666,666.67	\$375,000,000.00	\$75.000000
jueves, 13 de septiembre de 2018	4	\$41'666,666.67	\$333,333,333.33	\$66.666667
jueves, 06 de diciembre de 2018	5	\$41'666,666.67	\$291,666,666.67	\$58.333333
jueves, 28 de febrero de 2019	6	\$41'666,666.67	\$250,000,000.00	\$50.000000
jueves, 23 de mayo de 2019	7	\$41'666,666.67	\$208,333,333.33	\$41.666667
jueves, 15 de agosto de 2019	8	\$41'666,666.67	\$166,666,666.67	\$33.333333
jueves, 07 de noviembre de 2019	9	\$41'666,666.67	\$125,000,000.00	\$25.000000
jueves, 30 de enero de 2020	10	\$41'666,666.67	\$83,333,333.33	\$16.666667
jueves, 23 de abril de 2020	11	\$41'666,666.67	\$41,666,666.67	\$8.333333
jueves, 16 de julio de 2020	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 Hábles 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 y el importe de la Prima por Amortización Anticipada (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.

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, México, Distrito Federal, 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, México, D.F., 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 hrs., 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 auditoría 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 solicite, 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 hrs. 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, 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.

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.

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).

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”).

I. 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 Compañía 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 Periodo 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.

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 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 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 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) 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 Hábil de anticipación a 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. 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 cualesquiera 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.

(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 Hábles 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 mayoría de los Tenedores, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles. El Representante Común tendrá, entre otras, las siguientes facultades y obligaciones:

- (i) autorizar con su firma 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, así como el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de no hacer 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;
- (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, los documentos o contratos que se deban celebrar con la Emisora;
- (vii) 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;
- (viii) 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
- (ix) 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.

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 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 y 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 facsímile 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 facsímile o correo electrónico, la Emisora deberá notificarlo al Representante Común por escrito con al menos 3 (tres) Días Hábiles 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 regirá 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, Distrito Federal, 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 25 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, Distrito Federal, este 23 de julio de 2015.

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



Por: Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta
Cargo: Apoderado

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



Por: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

12.2 OPINIÓN LEGAL.

México, D.F. a 23 de julio de 2015.

H. COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisiones Bursátiles

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

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 primera emisión al amparo del mismo, por un monto de \$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 M.N.), a ser 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, 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, 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, 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, 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, e inscrita en el Registro Público de Comercio del 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, 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 35,712, de fecha 10 de junio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública número 83 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 686*, el 26 de junio de 2013, mediante la cual se hace constar, entre otras, el otorgamiento de poderes en favor de Héctor

Eduardo Vázquez Aben, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno y Alejandra Tapia Jiménez.

1.3 Documentos de la Operación

- 1.3.1 La información legal proporcionada a ésta H. Comisión por la Emisora con su solicitud, incluyendo el suplemento de colocación correspondiente a la primera 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 primera 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 primera 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 primera emisión.
- 2.4 Los señores Héctor Eduardo Vázquez Aben, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno y Alejandra Tapia Jiménez, 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 primera 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 primera emisión y oferta pública, en cumplimiento con la legislación vigente.

- 2.6 El título de Certificados Bursátiles de la primera 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, el cual 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 Se (i) han obtenido 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) ha suscrito y depositado el título que representa la primera emisión de Certificados Bursátiles ante el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.; y (iii) los Certificados Bursátiles han sido objeto de oferta pública y se han colocado ante el público inversionista; por lo que 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 primera 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 realice 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) Héctor Eduardo Vázquez Aben, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, César Luis Ochoa Armendariz,

Elena Rodríguez Moreno y Alejandra Tapia Jiménez como apoderados del Representante Común, no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna.

- 3.5 Se obtuvieron todas las autorizaciones gubernamentales, administrativas y corporativas de Ruba y del Representante Común necesarias o convenientes para la primera 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 mediante oficio número 153/5525/2015; (ii) la opinión favorable de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para listar los Certificados Bursátiles de fecha 16 de julio de 2015; y (iii) el depósito del título que ampara los Certificados Bursátiles materia de la primera 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.

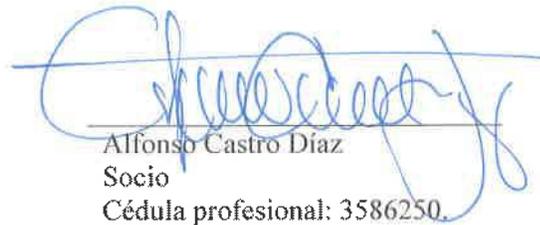
--- 0 ---

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

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

12.3 CALIFICACIONES.

Ing. Jesús Sandoval
Director General,

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
Pedro Rosales de León 7548
Fracc. Jardines del Seminario.
Ciudad Juárez, Chihuahua

Junio 30, 2015

A't'n. Jesús Sandoval

REF: Asignación de la Calificación a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles con Clave de Pizarra RUBA 15

Por medio de la presente nos permitimos informarle que Fitch (ver definición debajo de este documento) asigna la siguiente calificación:

-- Calificación en Escala Nacional de 'A(mex)' correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra RUBA 15 por un monto de hasta \$500,000,000.00 (Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.), de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., a un plazo de hasta 1,820 días, equivalentes a aproximadamente 5 años, que será emitida en Moneda Nacional, a tasa variable, a efectuarse al amparo del Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto de hasta \$1,000,000,000.00 (Un Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), que en su caso sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

La definición de la calificación es la siguiente:

'A(mex)': Las calificaciones nacionales 'A' indican 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 estas acciones se describen en el anexo que constituye parte integral de esta carta calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- 'Metodología de Calificación de Empresas No Financieras', publicado en diciembre 19, 2014.
- 'Metodología de Calificaciones Nacionales', publicado en diciembre 13, 2013.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: www.fitchratings.com y 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.

Fitch busca continuamente mejorar sus metodologías y criterios de calificación y actualiza periódicamente en su sitio web las descripciones de sus criterios y metodologías para los títulos valor de un determinado tipo. Los criterios y la metodología utilizada para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento que se toma la acción de calificación, que para las calificaciones públicas es la fecha del comentario de acción de calificación correspondiente. Cada comentario de acción de calificación incluye información sobre los criterios y la metodología utilizada para llegar a la calificación indicada, que pueden diferir de los criterios generales y metodología para el tipo de título valor aplicable publicado en el sitio web en un momento dado. Por esta razón, se debe consultar siempre el comentario de la acción de calificación aplicable, para la información más precisa, sobre la base de cualquier calificación pública determinada.

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.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, 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, 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.

La asignación de una calificación o llevar a cabo una acción de 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.

Es importante que usted puntualmente nos proporcione toda la información que puede ser factual para las calificaciones, para que nuestras calificaciones sigan siendo adecuadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, bajadas, retiradas o colocadas en Rating Watch 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 nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

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

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,



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior



Indalecio Riojas Garza
Director Asociado

Anexo I – Fundamentos de las Calificaciones

FACTORES CLAVES DE LA CALIFICACIÓN

La calificación de Ruba refleja la fuerte posición financiera de la compañía. Este hecho producto de la combinación de crecimiento en ingresos totales y EBITDA; mayores márgenes operativos; mejoramiento del ciclo de capital de trabajo; así como una generación positiva de Flujo de Fondos Libre (FFL) en los últimos 3 años. Estos factores resultaron en niveles de apalancamiento de Deuda/EBITDA de 0.2 veces (x) para los últimos doce meses (UDM) terminados en marzo de 2015. La calificación incorpora la estimación de Fitch de que el FFL de la compañía será negativo temporalmente en los siguientes 12-24 meses debido al plan de crecimiento de la compañía, y de que el apalancamiento se mantendrá consistente con los niveles previamente considerados inferiores a 1.5x.

Mayor Crecimiento en los próximos años:

Las calificaciones de Ruba reflejan la estabilidad y consistencia en la generación de FFL a través de los últimos 3 años; inclusive durante el período que otras empresas del sector han tenido resultados desfavorables. El FFL de la empresa durante los UDM a marzo de 2015, diciembre de 2014, 2013 y 2012 fue de MXN-4 millones, MXN315 millones, MXN191 millones y MXN164 millones, respectivamente. Fitch estima que durante 2015 Ruba registre FFL negativo por aproximadamente MXN670 millones debido a mayor inversión en capital de trabajo y Capex de acuerdo al reciente plan de crecimiento de la empresa.

Fuerte Liquidez:

Para afrontar el difícil entorno que se ha observado durante los últimos años, la administración de la compañía ha centrado parte de su estrategia, en mejorar su flexibilidad financiera. Las calificaciones incorporan el resultado de esta estrategia: la compañía cuenta con una liquidez fuerte al cierre de marzo de 2015, con un saldo de MXN464 millones en efectivo; una deuda bancaria total de MXN128 millones; MXN587 millones de flujo generado por las operaciones (FGO); MXN300 millones disponibles a través de la línea de crédito comprometida con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con vencimiento en el 2021 y solamente vencimientos de corto plazo por MXN63 millones. Sin embargo la calificación incorpora que en la deuda financiera a finales del 2015 se ubique alrededor de MXN800 millones y la deuda por compra de terrenos incremente a niveles de MXN500 millones.

Niveles de Apalancamientos Bajos:

Ruba ha logrado tener los indicadores de apalancamiento más bajos en el sector mediante una combinación de reducción de los niveles de deuda con costo y una mayor generación operativa. Al cierre de marzo de 2015 contaba con una deuda financiera total por MXN128 millones. De esta forma, los indicadores de cobertura de gastos financieros y Deuda/EBITDA han mejorado, situándose el primero a los UDM terminados en marzo de 2015, diciembre de 2014 y diciembre de 2013 en 32.3x, 28.3x y 7.5x, respectivamente y el segundo en 0.2x, 0.2x y 0.5x, respectivamente. Fitch estima que el indicador de cobertura de gastos financiero se mantendrá en niveles robustos y el indicador Deuda/EBITDA por debajo de 1.5x en los siguientes años, a pesar del plan de crecimiento acelerado que la empresa contempla en los próximos años.

Diversificación Geográfica:

Fitch considera que la diversificación geográfica de la empresa, al operar en 14 ciudades, le permite disminuir la concentración en la comercialización que tenía en Ciudad Juárez y Chihuahua brindando mayor flexibilidad ante eventos adversos de carácter regional. Ante el entorno económico y social desfavorable que se presentó en algunas ciudades localizadas en la zona norte del país, donde Ruba tiene una importante operación, la administración de la empresa implementó estrategias para mantener la posición financiera tales como: reducción de

metas de crecimiento; reducción de deuda; así como evaluación de fuentes adicionales de fondeo. Aunado a lo anterior está la diversificación geográfica hacia la zona centro y sur del país en plazas como Querétaro, Veracruz, León, Puebla y Toluca; con planes de expandir próximamente sus operaciones a la ciudad de Cancún.

Incremento en Venta de Vivienda:

La producción y venta de vivienda se ha estabilizado en los últimos 3 años en alrededor de 10,300 unidades en promedio por año. A los UDM terminados en marzo de 2015 se escrituraron 12,487 viviendas, cifra 6.0% mayor a las 11,776 reportadas durante 2014. La administración de la empresa ha impulsado el desarrollo de nuevas plazas que muestran importante crecimiento demográfico enfocándose en favorecer la posición financiera, el nivel moderando de inventario y cuentas por cobrar para liberar flujo de efectivo.

Reservas Territoriales Adecuadas:

La calificación considera la diversificación geográfica y el buen nivel de reserva territorial de la compañía, el cual se encuentra en un 18% calificado como U1 y U2 y 45% como U3; y un 13% R4 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 cual cuenta con mayores márgenes de utilidad. La mezcla de ventas en términos de unidades es alrededor de 73% vivienda de interés social, pero en términos de ingresos representa alrededor de 52%. El segmento de interés social es estratégico para el desarrollo del país, además de contar con fuentes suficientes de fondeo por parte de organismos gubernamentales (Infonavit y Fovissste, entre otros), así como una consistente demanda.

SUPUESTOS CLAVE

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

- Tasa anual de crecimiento compuesto de alrededor de 10% para los ingresos de los próximos 4 años.
- EBITDA anual alrededor de MXN660-820 millones en los próximos años.
- Flujo de Efectivo Libre negativo por los siguientes 2 años.
- Deuda a EBITDA alrededor de 1.4x en los siguientes 2 años.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

Acciones positivas de calificación hacia el mediano plazo podrían derivar de una combinación de los siguientes factores: Generación de FFL positivo y un sólido perfil de liquidez, en conjunto con niveles de apalancamiento de manera sostenida a través del ciclo económico inferiores a 1.0x, y una mayor y más balanceada diversificación geográfica, así como consistencia en resultados robustos.

Por el contrario, volatilidad en la generación de flujo de efectivo como resultado de factores internos o de condiciones desfavorables para la empresa; así como niveles de apalancamiento Deuda/EBITDA de manera sostenida superiores a 1.5x debido a mayores requerimientos de capital de trabajo; desplazamientos lentos de vivienda junto con una escala considerablemente menor y concentración geográfica pudieran derivar en una acción de calificación negativa.

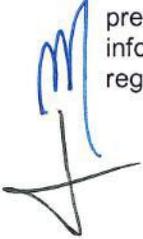
La calificación actual de Ruba es la siguiente:

- Calificación en Escala Nacional de Largo Plazo, en 'A(mex)';

La Perspectiva de la calificación es Estable

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 30 de junio de 2015 incluye hasta marzo 31, 2015.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Inmobiliaria 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.



1 de julio de 2015

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

Re: Certificados Bursátiles de largo plazo por hasta MXN500 millones con clave de pizarra RUBA 15 y con vencimiento en 2020

Estimados señores:

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

Instrumentos calificados:

<u>Programa/ Instrumento</u>	<u>Monto del Principal Calificado</u>	<u>Fecha de Vencimiento Legal Final</u>	<u>Calificación</u>
Certificados Bursátiles de largo plazo	Hasta MXN500 millones	2020	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.

Esta carta constituye la autorización de Standard & Poor's 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, Standard & Poor's debe recibir toda la información de acuerdo con lo indicado en los Términos y Condiciones aplicables. Usted entiende y acepta que Standard & Poor's 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@standardandpoors.com.

Para la información que no esté disponible en formato electrónico por favor enviar copias en papel a: Standard & Poor's S.A. de C.V., Javier Barros Sierra 540, Torre II, PH2, Lomas de Santa Fé, 01219, Mexico, D.F., Atención: Alexandre Michel.

Standard & Poor's 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 Standard & Poor's 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 Standard & Poor's.

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.

Standard & Poor's le agradece la oportunidad de proveerle nuestra opinión de calificación. Para más información, por favor visite nuestro sitio Web en www.standardandpoors.com.mx. En caso de tener preguntas, por favor no dude en contactarnos. Gracias por elegir Standard & Poor's.

Atentamente,


_____/PC
Standard & Poor's S.A. de C.V.

Contactos analíticos

Nombre: Alexandre Michel

Teléfono #: +52 (55) 5081-4520

Correo electrónico: alexandre.michel@standardandpoors.com

Nombre: Patricia Calvo

Teléfono #: +52 (55) 5031-4481

Correo electrónico: patricia.calvo@standardandpoors.com

Fecha: 1 de julio de 2015

Fundamento de la Calificación**Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.**

Contactos analíticos:

Alexandre Michel, México 52 (55) 5081-4520; alexandre.michel@standardandpoors.comLaura Martínez, México 52 (55) 5081-4425; laura.martinez@standardandpoors.com

Acción:	Asignación de Calificación
Instrumento:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Calificación:	Escala Nacional (CaVal) Largo Plazo mxA

Fundamento

Standard & Poor's asignó su calificación de deuda en escala nacional –CaVal– de 'mxA' a la emisión propuesta de certificados bursátiles de largo plazo, con clave de pizarra RUBA 15, por hasta \$500 millones de pesos mexicanos (MXN) con vencimiento en 2020, de la empresa de vivienda mexicana, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (Ruba), la cual será emitida bajo el amparo de su Programa de Certificados Bursátiles por hasta MXN1,000 millones. La empresa utilizará los recursos provenientes de la emisión para uso de capital de trabajo.

Las calificaciones de estos certificados bursátiles se basan en la calificación de Ruba (mxA/Estable/--). (Vea el comunicado "[S&P sube calificación de Inmobiliaria Ruba a 'mxA' de 'mxA-' por fortalecimiento de su posición de mercado y un mejor desempeño financiero; la perspectiva es estable](#)", publicado el 24 de abril de 2015).

Análisis de Recuperación**Factores analíticos clave**

- La calificación de la emisión de las notas garantizadas por MXN500 millones con vencimiento en 2020 es de 'mxA'. La calificación de recuperación es de '3H', lo que indica nuestra expectativa de una recuperación significativa (70% a 90%) 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 poco amigable para los acreedores durante los procesos de regímenes menos favorables.
- Nuestro escenario simulado contempla un incumplimiento en 2020 detonado por un marcado 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 sería un desaceleramiento inesperado en la generación de hipotecas que financia el Infonavit y el Fovissste.
- 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, las obras en proceso y las reservas de tierra) y sus cuentas por cobrar. Por consiguiente, 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 MXN2,485 millones.

Supuestos de incumplimiento simulado

- Año de incumplimiento simulado: 2020
- Jurisdicción: México

Cascada simplificada

- Valor bruto de la empresa en incumplimiento: MXN2,485 millones
- Costos administrativos: MXN75 millones
- Valor neto de la empresa en incumplimiento: MXN2,410 millones
- Pasivos prioritarios: MXN1,990 millones
- Valor de la garantía disponible para los acreedores senior no garantizados: MXN420 millones
- Notas senior no garantizadas: MXN515 millones*

--Expectativas de recuperación: 70%-90% (segmento alto del rango)

*Todos los montos de deuda incluyen seis meses de pre-petición de intereses. Los pasivos prioritarios incluyen cuentas por pagar, documentos por pagar, pasivos de bienes raíces, impuestos por pagar, y 50% de los beneficios a empleados.

Criterios

- Metodología para calificar empresas, 19 de noviembre de 2013.
- Factores Crediticios Clave para la Industria de Desarrolladores Inmobiliarios y de Vivienda, 3 de febrero de 2014.
- Lineamientos de criterios para calificaciones de recuperación de deuda de emisores corporativos con calificación de grado especulativo, 10 de agosto de 2009.
- Actualización: Ajustes jurisdiccionales para las calificaciones de emisión y de recuperación (recupero), 20 de junio de 2008.
- Metodología para aplicar calificaciones de recuperación a emisiones calificadas en escala nacional, 22 de septiembre de 2014.
- Calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 22 de septiembre de 2014.
- Tablas de correlación de escalas nacionales y regionales de Standard & Poor's, 30 de septiembre de 2014.

Artículos Relacionados

- Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.
- Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia, 15 de mayo de 2014.
- Escala Nacional (CaVal) – Definiciones de Calificaciones, 24 de octubre de 2013.
- Preguntas frecuentes: Bandas para las categorías '2' a '5' de las calificaciones de recuperación en los productos de Standard & Poor's, 2 de marzo de 2015.
- S&P sube calificación de Inmobiliaria Ruba a 'mxA' de 'mxA-' por fortalecimiento de su posición de mercado y un mejor desempeño financiero; la perspectiva es estable, 24 de abril de 2015.

Información Regulatoria Adicional

1) *Información financiera al 31 de diciembre de 2014.*

2) *La calificación se basa en información proporcionada a Standard & Poor's 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.

Copyright © 2015 por Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P). Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta información puede ser 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 autorización previa por escrito de S&P. S&P, sus filiales y/o sus proveedores tienen derechos de propiedad exclusivos en la información, incluyendo las calificaciones, análisis crediticios relacionados y datos aquí provistos. Esta información no debe usarse para propósitos ilegales o no autorizados. Ni S&P, ni sus filiales ni sus proveedores o directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad de la información. S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes no son responsables de errores u omisiones, independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de tal información. S&P, SUS FILIALES Y PROVEEDORES NO EFECTÚAN GARANTÍA EXPLÍCITA O IMPLÍCITA ALGUNA, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR. En ningún caso, S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes serán responsables frente a terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso de la información contenida aquí incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Las calificaciones y los análisis crediticios relacionados de S&P y sus filiales y las declaraciones contenidas aquí son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho o recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna. S&P no asume obligación alguna de actualizar toda y cualquier información tras su publicación. Los usuarios de la información contenida aquí no deben basarse en ella para tomar decisiones de inversión. Las opiniones y análisis de S&P no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza tareas de auditoría ni asume obligación alguna de revisión o verificación independiente de la información que recibe. S&P mantiene ciertas 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 relación a cada uno de los procesos analíticos.

S&P Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis crediticios relacionados, 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, www.standardandpoors.com.mx, www.standardandpoors.com.ar, www.standardandpoors.com.br (gratuitos) y en www.ratingdirect.com y www.globalcreditportal.com (por suscripción) y podrían 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.